

BUDAFOK-TÉTÉNY

BUDAPEST XXII. KERÜLETÉNEK TURIZMUSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA



Készítette
Budapest XXII. kerület Önkormányzatának megbízásából
az EconoConsult Kft.

2008. október

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	1
1. BEVEZETŐ, A MUNKA CÉLJA, TARTALMA	3
2. HELYZETFELTÁRÁS ÖSSZEGRÉSE	3
3. JÖVŐKÉP ÉS CÉLOK MEGHATÁROZÁSA	8
3.1. BUDAFOK-TÉTÉNY TURISZTIKAI JÖVŐKÉPE	8
3.2. PROBLÉMÁK	9
3.3. CÉLOK	13
4. FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	17
4.1. A KOMPLEX TURISZTIKAI ÉLMÉNYLÁNC KIALAKÍTÁSÁNAK FELTÉTELRENDSZERE, KÖVETELMÉNYEI	17
4.2. A KONCEPCIÓ FELÉPÍTÉSE, SZERKEZETE	19
4.3. ÁLTALÁNOS TURIZMUSFEJLESZTÉSI FELADATOK	20
4.3.1 Turizmusfejlődést megalapozó háttértényezők fejlesztése	20
4.3.1.1 Együttműködések fejlesztése	20
4.3.1.2 Infrastruktúrafejlesztés	24
4.3.1.3 Közműfejlesztési, környezetrendezési javaslatok	24
4.3.1.4 Közlekedésfejlesztés	25
4.3.1.5 Turisztikai információs rendszerek fejlesztése	26
4.3.1.6 Gazdaságfejlesztés, befektetés-ösztönzés	27
4.3.2 Attrakciófejlesztés alapelvei	28
4.3.2.1 Meglévő attrakciók fejlesztési alapelvei	28
4.3.2.2 Új attrakciók kialakításának alapelvei	33
4.3.2.3 Attrakciók, szolgáltatások összekapcsolása	35
4.3.2.4 Programok fejlesztési feladatai	36
4.3.3 Turisztikai infrastruktúra fejlesztési feladatai	38
4.3.3.1 Szálláshelyfejlesztés	38
4.3.3.2 Vendéglátás fejlesztése	44
4.3.3.3 Egyéb turisztikai infrastrukturális tényezők	45
4.3.3.4 Üdülőhelyi kép, arculat	46
4.4. MAGTERÜLETEK ÉS AZOK FEJLESZTÉSI SZÜKSÉGLETEI	49
4.4.1 Magterületek lehatárolásának alapelvei, szempontjai	49
4.4.2 1. magterület: Történelmi belváros és városközpont	51
4.4.2.1 A magterület lehatárolása, általános jellemzői	51
4.4.2.2 A magterület jövőbeni filozófiája, célcsoportjai	52
4.4.2.3 A magterület fejlesztési feladatai	53
4.4.2.4 A magterülethez kapcsolódó egyéb fejlesztési törekvések	64
4.4.3 2. magterület: Hunyadi-laktanya fejlesztése	64
4.4.3.1 A magterület lehatárolása, általános jellemzői	64
4.4.3.2 A) verzió: Turisztikai célú hasznosítás	66
4.4.3.3 B) verzió: Campus kialakítása	72
4.4.3.4 Összegzés – javasolt hasznosítási mód	73
4.4.3.5 A magterülethez kapcsolódó egyéb fejlesztési törekvések	73
4.4.4 3. magterület: Borhegy fejlesztése	74
4.4.4.1 A magterület lehatárolása, általános jellemzői	74
4.4.4.2 A magterület jövőbeni filozófiája, célcsoportjai	74
4.4.4.3 A magterület turizmusfejlesztési feladatai	75
4.4.4.4 A magterülethez kapcsolódó egyéb fejlesztési törekvések	84
4.4.5 4. magterület: Száraz-Rudnyánszky-kastély és környékének fejlesztése	85

4.4.5.1	A magterület lehatárolása, általános jellemzői	85
4.4.5.2	A magterület jövőbeni filozófiája, célcsoportjai	85
4.4.5.3	A magterület turizmusfejlesztési feladatai	86
4.4.5.4	A magterülethez kapcsolódó egyéb fejlesztési törekvések	94
4.5.	MAGTERÜLETEN KÍVÜL ESŐ ATTRAKCIÓK FEJLESZTÉSE	95
4.6.	LÁTNIVALÓK, SZOLGÁLTATÁSOK ÖSSZEKAPCSOLÁSA	99
4.6.1	<i>Turisztikai termékcsomagok kialakításának elvei</i>	99
4.6.2	<i>Budafoki-tétényi látnivalók, szolgáltatások összekapcsolása</i>	100
4.6.3	<i>Budafok-Tétény kínálatának összekapcsolása a térségi látnivalókkal, programokkal</i>	102
4.7.	TURIZMUSMARKETING KIEMELT FELADATAI.....	107
4.7.1	<i>Marketingszervezet, humán erőforrások</i>	107
4.7.2	<i>Értékesítési rendszer kialakítása, fejlesztése</i>	109
4.7.3	<i>Marketingkommunikáció</i>	111
4.7.4	<i>Marketing információs rendszerek</i>	113
4.8.	PRIORITÁSOK, ÖNKORMÁNYZATI FELADATOK MEGHATÁROZÁSA	115
4.8.1	<i>Elsődleges fejlesztési feladatok (1-2 éven belül)</i>	116
4.8.2	<i>Másodlagos fejlesztési feladatok (2-5 éven belül).....</i>	118
4.8.3	<i>Harmadlagos feladatok (5-10 éven belül).....</i>	120
4.8.4	<i>Távlati fejlesztések (hosszabb távon)</i>	122
4.8.5	<i>„Szoft” önkormányzati feladatok</i>	123
4.8.6	<i>Feladatok összegzése</i>	123
4.8.7	<i>Konkrét előkészítési feladatok és ezek költsége az 1. fázisban.....</i>	127
5.	MELLÉKLETEK	133
5.1.	MELLÉKLET – RÉSZLETES HELYZETFELTÁRÁS ÉS MELLÉKLETEI.....	133

1. BEVEZETŐ, A MUNKA CÉLJA, TARTALMA

A XXII. kerület önkormányzata – felismerve a turizmusban rejlő lehetőséget – a turisztikai pozíció erősítését tűzte ki célul, kitörési lehetőségként kezelve azt a gazdasági struktúraváltásban és fellendülésben. Az önkormányzat által kijelölt **hosszú távú cél a kerület kulturális, történelmi értékeire építve széleskörű és akár több napos tartózkodást generáló szolgáltatáskör kialakítása révén a turizmus jelentőségének növelése, pozitív gazdasági hatásainak növelése.**

Jelen turizmusfejlesztési koncepció célja tehát a kerület piaci keresleti-kínálati trendekhez illeszkedő fejlesztési programjának a kialakítása, amely megadja Budafok-Tétény turizmusának hosszú távú fejlődési stratégiai irányvonalait, ütemezett feladatait.

A munka első fázisaként átfogó *szakmai helyzetfeltárás* készült, amely célorientált általános, gazdasági, valamint részletes turisztikai keresleti-kínálati elemzéssel értékelt a jelenlegi helyzetet, problémákat és lehetőséget, és feltárta a jövőbeni termék/piac struktúrával kapcsolatos jellemzőket, trendeket. A helyzetfeltárás eredményei alapján kidolgozott *turizmusfejlesztési stratégia* koncepcionális szinten tartalmazza a kerület legfontosabb fejlesztési szükségleteit, prioritásait és feladatait.

2. HELYZETFELTÁRÁS ÖSSZEGZÉSE

Budafok-Tétény számtalan meglévő, illetve turisztikai attrakcióvá fejleszhető adottsággal rendelkezik: a nagy múltú budafoki borászat és pezsgőkészítés, a Törley-emlékek, a mintegy 70 km-es pincerendszer, a kastélyok, villák és egyéb műemlékek sora, a sokhelyütt érintetlen természeti környezetű Duna-part, a változatos rekreációs szolgáltatáskör mind kiaknázzható turisztikai potenciált jelent.

Ezen értékek összehangolt fejlesztésére azonban mindezidáig nem került sor, így jelenleg a kerület gyenge turisztikai pozícióval rendelkezik: a vendégszám, a vendégéjszakák száma – bár javuló tendenciát mutat – más peremkerületekkel összehasonlítva is alacsony, a látogatókra néhány óras (egy-egy attrakció megtekintésére korlátozódó), maximum fél- illetve egynapos tartózkodási idő a jellemző. Ebből kifolyólag a kerület nem jelent vonzó befektetési célterületet a turisztikai beruházásokhoz, így a turizmus élénkítéséhez alapvetően szükséges peremfeltétel, azaz a fogadóinfrastruktúra kiépülése sem történt meg az elmúlt évtizedekben.

A jelentős hatókörű attrakciók hiánya, a ki nem épült turisztikai infrastruktúra, a háttér-infrastrukturális tényezők problémái, valamint a marketingtevékenység és az együttműködések erőtlensége következtében **a kerület fővároson belüli periférikus elhelyezkedését nem tudja ellensúlyozni, így jelenleg Budafok-Tétény nem jelenik meg – értékének megfelelően, karakteres módon – Budapest kínálatának szerves részeként a turisztikai piacon.**

Ebből adódóan a turizmusból származó pozitív hatások kiaknázására sincs mód. Holott a turizmus számtalan externáliával rendelkezik: ezt mutatja, hogy a turizmus közvetett részesedése a nemzetgazdaság által előállított GDP-ből a közvetlen hozzájárulás csaknem kétszerese, azaz a továbbgyűrűző hatások, pl. a pótlólagos beruházások, a munkahelyteremtés kapcsán igen jelentősek.

A piaci keresleti-kínálati trendek, Budafok-Tétény turizmuspiaci pozíciójának részletes elemzését az 1. számú melléklet tartalmazza. Jelen fejezetben kizárólag a piacanalízis legfontosabb eredményeit foglaljuk össze, a kerület jelenlegi belső erősségeit és gyengeségeit, továbbá a külső környezetben rejlő lehetőségeket és veszélyeket összefoglaló SWOT-elemzés keretében.

Erősség	Gyengeség
Általános jellemzők	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kedvező természeti adottságok (Duna-part, érintetlen természetvédelmi területek) ➤ Kedvező infrastrukturális kiépítettség (M0, M6-os közelsége, vasút) ➤ Budapest részeként a centralizált politika, közlekedés, gazdaság előnyeit élvezheti a kerület ➤ Elkezdődtek a kerület életét jelentősen befolyásoló fejlesztések (pl. Duna-part II. és a helyi vállalkozók beruházásai) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rendezetlen városrész, szlömösödő területek, nemkívánatos beépítések, oda nem illő funkciók ➤ Peremkerületi jelleg, Budapest centrumától való nagy távolság ➤ XXII. kerület gazdasági problémái: nagyvállalatok összeomlása, munkanélküliség megnőtt ➤ Vállalkozások számára problémát jelent a kerületi tulajdonú területek bérleti rendszere (egy éves szerződések) ➤ Kiskereskedelmi üzletek, közszolgáltatások egyenetlen területi eloszlása ➤ Szűk anyagi forrás a fejlesztésekhez a kerület részéről ➤ Településrészek alközpontjai közötti funkciómegosztás nem alakult ki ➤ Gondozatlan, szemetes zöld- és közterületek ➤ Leromlott lakásállomány, komfort nélküli lakások ➤ Romló demográfiai mutatók ➤ Kerületrészek közötti kapcsolat, lakosság egységes (kerületi szintű) identitástudata rossz ➤ Lakosság nincs mozgósítva, közös programok hiánya ➤ Lakótelepek elszegényedő rétege egyre nő

Turizmuspiaci helyzet	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Budafok-Tétény az ország leglátogatottabb desztinációjának, Budapestnek a része ➤ Az egyes kiemelkedő attrakciók kedvező turizmuspiaci pozíciója (pl. Tropicarium-Óceánárium) ➤ Húzótermékek és húzórendezvények jelenléte és hagyománya (Budafoki Pezsgő- és Borfesztivál, Szoborpark, Tropicarium-Óceánárium, Nagytétényi Kastélymúzeum) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Csökkenő vendégforgalom: csökkenő vendégszám, alacsony tartózkodási idő ➤ Budafok-Tétény pozicionálásának, imázsának hiánya ➤ A kerület egyedi arculatának hiánya (pl. nincsenek szimbólumok, vendégfogadó kapuk, stb.) ➤ Adottságok turisztikai célú hasznosítása, termékfejlesztése nem valósult meg ➤ Adott vendégcsoport igényeinek komplex kielégítése nem valósul meg
Turisztikai kínálat	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sokszínű – sokféle érdeklődési réteget és korosztályt kiszolgáló – turisztikai kínálati elemek megléte a kerületben ➤ Jelentős építészeti örökségek megléte a kerületben ➤ Európában egyedülálló pincerendszer és egy részének hasznosítása turisztikai célokra is ➤ Régészeti lelőhelyek gazdagítják a kínálatot ➤ Élénk kulturális élet a hagyományos rendezvényekhez kapcsolódóan 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Turisztikai potenciál kiaknázatlan (Dunapart elszigetelt, pincerendszer kihasználatlan) ➤ Mozaikszerű, egymástól elszigetelt látványosságok, vonzerők ➤ Túlságosan diverzifikált kínálat, nincs összehangolva ➤ Bizonyos attrakciók kapacitás, illetve terület növelésének korlátozottsága (Memento Park, Nagytétényi Kastélymúzeum) ➤ Természeti értékek bemutatása nem valósult meg ➤ Vendéglátóhelyek hiánya, kiülős helyek hiánya ➤ Kiegészítő programok, szolgáltatások korlátozottsága (kevés az igényes esti szórakozási lehetőség a kerületben) ➤ Szezonális programkínálat ➤ Nincs élő központ ➤ Rendezvények színvonalbeli problémái ➤ Tulajdonviszonyok rendezetlensége a belvárosban és a jelentős turisztikai attrakciók esetében ➤ Kapcsolódó attrakciók tulajdon- vagy vagyongazdálkodási viszonyainak rendezetlensége (Nagytétényi Kastélymúzeum és környéke) ➤ Szálláshely-kínálat korlátozottsága, bizonyos szállástípusok (pl. kemping, turistaszállás, középkategóriás szálloda) hiánya, kevés egyidejű kapacitás szálláshelyenként

Turisztikai háttér-infrastruktúra	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kiepült kerékpárút ➤ Kisgépek fogadására alkalmas repülőtér (Budaörs) közelsége 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Turista információs rendszer hiányos ➤ Háttér- infrastruktúra hiányosságai (pl. illemhelyek, parkolás, információs pontok, irányjelző táblák, akadálymentesítés hiánya, stb.) ➤ Vízi közlekedés nem kiépített ➤ Gyalogos közlekedés a kerületben sok helyen balesetveszélyes (pl. Kossuth L. u.) ➤ Parkolóhelyek hiánya egyes attrakciók közelében (pl. egyes pincék, Nagytétényi Kastélymúzeum).
Szervezeti rendszer	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Az önkormányzat felismerte a fejlesztés szükségességét. ➤ Aktív civil szervezetek, magas fokú lokálpatriotizmus jellemzi a tősgyökeres kerületieket 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Együttműködés hiánya az önkormányzat, a civil szervezetek, valamint a turizmusban érintettek és érdekeltek között ➤ Elaprózott feladatok, felelősségrendszer, koordináció hiánya ➤ Szakmai grémium hiánya ➤ Környező területekkel korlátozott az együttműködés turisztikai vonalon ➤ Hiányzik a forrás és az akarat a fejlesztésekhez a magánvállalkozások részéről ➤ Fejlesztéseket generáló és ösztönző erős lobbhi hiánya ➤ Turisztikai szolgáltatók összefogásának nem kielégítő aktivitása ➤ Az attrakciók egymástól elszigetelten és nem együttműködve működnek ➤ Turizmusirányítási rendszer problémái ➤ Korlátozott marketingtevékenység

Lehetőség	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pályázati kiírások megjelenése turisztikai témákban Európai Unió társfinanszírozással ➤ M0, M6-os autópályához kapcsolódó fejlesztések folytatódása ➤ A Duna, mint vízi útvonal fejlődése ➤ A magyar turizmus marketingszervezete nagyobb hangsúlyt fektet a bor- és a kulturális turizmus fejlesztésére ➤ Általános, a világ- és európai turizmusban tapasztalt trendek folytatódása ➤ MÁV–BKV fejlesztések a kerület szempontjából is pozitív irányba fordulnak ➤ Helyi szereplők aktivizálása és együttműködés kialakítása ➤ Stratégiai fontosságú fejlesztési területek megszerzése/megőrzése ➤ Demográfiai mutatók javulása ➤ Felsőfokú oktatás betelepülése ➤ Általános turisztikai trendek folytatódnak (turisztikai forgalom élénkülése, Kelet-Közép-Európa szerepének növekedése) ➤ Budapestnek sikerül visszatérésre ösztönöznie vendégeit ➤ Lakosság megnyerhető a fejlesztésekhez ➤ Szezonális mérséklése, komplex attrakciók létrehozása ➤ Helyi és térségi szereplők (gazdasági, civil szektor, és a közsféra) együttműködési rendszerének fejlődése, turisztikai desztináció menedzsment rendszer kialakulása ➤ Működő tőke áramlik a településre ➤ Hatékony támogatási rendszerek 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Budapest nem veszi figyelembe a kerület fejlesztési prioritásait ➤ Megnö az átmenő forgalom, mellyel a környezetterhelés is nő ➤ A Duna-parti fejlesztések nem valósulnak meg, késlekednek ➤ Túl gyors változás, átalakulás tapasztalható a keresletben a kerület alkalmazkodóképességéhez képest ➤ A boros gazdák fejlesztésekhez való hozzáállása nem megfelelő ➤ Magyarországon a 2006. évre jellemző visszaesés és a 2007-et jellemző stagnálás folytatódik a vendégforgalomban, a tartózkodási idő tovább csökken ➤ Az ország turizmusát kedvezőtlenül érintő folyamatok, mint pl. közbiztonsági helyzet romlása, politikai konfliktusok, egyre szélsőségesebbé váló időjárás, stb. folytatódnak ➤ Fokozódó társadalmi és gazdasági nehézségek, romló gazdasági és társadalmi körülmények ➤ Fizetőképesség csökkenése ➤ Lakosságot ellenállás jellemzi, fejlesztések támogatottsága csekély ➤ Fejlesztési tervek megvalósítása elmarad ➤ Országos finanszírozási rendszerek és feltételek romlanak ➤ Gazdasági befektetők elmaradnak ➤ Nem megfelelő programkínálat, azok sikertelensége ➤ Sokrétű kínálat nem megfelelő kihasználása ➤ A civil szervezetek fejlesztéseket generáló gyenge lobbierője állandósul ➤ Turisztikai feladatokra elkülönített források apadása

1. Táblázat: SWOT-elemzés

Forrás: saját szerkesztés

3. JÖVŐKÉP ÉS CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

3.1. BUDAFOK-TÉTÉNY TURISZTIKAI JÖVŐKÉPE

Budafok-Tétény Integrált Városfejlesztési Stratégiája a kerület hosszú távú jövőképeként az alábbiakat határozza meg: „**Természeti és társadalmi környezetével összhangban fenntartható módon fejlődő, lakói számára megfelelő életminőséget biztosító település, amely ellátja Budapest dél-nyugati kapujának szerepét.**¹”

A stratégia ezen jövőkép elérésében kiemelt szerepet szán a turizmusnak: „a jövőkép elérésének egyik alapfeltétele, hogy a turisztikai, idegenforgalmi és a vízi közlekedés infrastruktúráját fejlesztő beruházások intenzíven jelenjenek meg és ösztönözzék arra az önkormányzatot, hogy határozott gazdaságfejlesztési programmal segítse a betelepülő, illetve a már a kerületben működő vállalkozásokat.”²

Az átfogó stratégiába illeszkedve, a kerület hosszú távú turisztikai jövőképe:

Budafok-Tétény olyan ismert, markáns arculattal és pozitív imázssal bíró, sikeres Duna-parti turisztikai desztináció, ahol a helyi adottságokra és a szolgáltatók együttműködésére alapozott sokszínű, egyedi és minőségi szolgáltatáskör a budapesti turisztikai kínálat integráns, meghatározó részét képezi – a budapesti városlátogatások magától értetődő része a kerület megtekintése is.

A kerületet pezsgő kulturális élet, élő tradíciók jellemzik, a helyi lakosság identitástudata erős. A peremkerületi jelleg nem hátrány többé, hanem előnyként hasznosul a pozícionálásban. A kínálatbővítés a természeti környezet fenntartható fejlődésével párhuzamosan valósul meg.

A turizmus a gazdasági fejlődés motorját jelenti, hozzájárulva a helyi vállalkozások megerősödéséhez, munkahelyteremtő és szolgáltatáskör-bővítő beruházások megvalósításához, ezáltal a lakosság életminőségének és életszínvonalának javításához, presztízsértékű lakókörnyezetet biztosítva, így nagyban erősíti a kerület népességmegtartó erejét.

¹ Forrás: Budafok-Tétény, Budapest XXII. kerületének Integrált Városfejlesztési Stratégiája, munkaanyag, 45. o., 2008. június (szerző: Carpathia Tanácsadó Zrt.; TeTT Consult Kft.)

² Forrás: Budafok-Tétény, Budapest XXII. kerületének Integrált Városfejlesztési Stratégiája, munkaanyag, 45-46. o., 2008. június (szerző: Carpathia Tanácsadó Zrt.; TeTT Consult Kft.)

A jövőkép elérése felé vezető úton a **kitörési pontok és kiaknázandó előnyök** lehetnek:

- **Kitörési pontok:**
 - ➔ A Duna és a Duna-part többcélú hasznosítása a természeti környezet megóvása mellett
 - ➔ Borászat és gasztronómia komplex, egyedi turisztikai terméké alakítása
 - ➔ Kulturális értékek, történelmi, ipari és nemzetiségi hagyományok
- **További kihasználható előnyök:**
 - ➔ Sportolási és rekreációs lehetőségek
 - ➔ Peremkerületi jelleg pozitív oldalai
 - Fővárosi infrastruktúra természeti környezetbe ágyazva
 - Kapu szerepkör
 - Személyesebb légkör, csendes, nyugalmas környezet
 - ➔ Egyedi arculat, jelleg

A jövőkép elérésének gátját a meglévő problémahalmaz, lehetőségeit pedig a célok teljesülése határozza meg, így a következőkben ezek bemutatására térünk ki.

3.2. PROBLÉMÁK

A jövőkép eléréséhez az alábbi kiemelt problémák megoldása szükséges:

Operatív problémák:

- **Városszerkezeti, városképi problémák**
 - ➔ Peremkerületi jelleg
 - ➔ Hosszan elnyúló terület
 - ➔ Vonalas infrastruktúra által felszabdalt, elszigetelt kerületrészek
 - ➔ Duna megközelíthetőségének korlátozottsága, sokhelyütt átjárhatatlan terület (gondozatlan zöldterület; iparterületek)
 - ➔ Heterogén városszerkezet, lakóterületek és turisztikai funkciók közé ékelődött iparterületek
 - ➔ Nemkívánatos beépítések
 - ➔ Elhagyatott, szlömösödő területek
 - ➔ Leromlott állapotú ingatlanállomány
 - ➔ Erodálódó természeti környezet
 - ➔ Turisztikai funkciókat nem erősítő városszerkezet, útvonalak (pl. sétálóutcák hiánya)
 - ➔ Mozaikos elhelyezkedésű, csekély attraktivitású, kevés közösségi, rekreációs célt szolgáló parkok, közterülete
 - ➔ Több helyen szemetes, gondozatlan közterületek
 - ➔ Városképet rontó reklámtáblák sokasága
 - ➔ Élő városközpont hiánya
- **Háttér-infrastruktúra hiányosságai, megközelíthetőség nehézségei**
 - ➔ Centrumtól mért jelentős távolság
 - ➔ Észak-déli, kelet-nyugat irányú közlekedési kapcsolatok szűkössége, szűk keresztmetszetei
 - ➔ M0-as autópálya jelentős forgalma által okozott útterhelés és kedvezőtlen környezeti hatások
 - ➔ Kerületen áthaladó 6-os út jelentős átmenő forgalmának terhelései
 - ➔ Pesti oldallal kialakított közvetlen tömegközlekedési kapcsolat szűkössége
 - ➔ Éjszakai tömegközlekedési lehetőségek korlátozottsága
 - ➔ Fő vonalas infrastruktúrán (6-os út, vasútvonal) átvezető aluljárók szűk kapacitásai
 - ➔ Parkolási nehézségek

- Gyalogos és kerékpáros infrastruktúra fejlesztésre szorul
- Kiépítetlen közművek (csatornázottság, csapadék-vízvezetés több helyen nem megoldott, bizonyos területeken a vezetékes gáz sincs kiépítve)
- Burkolatlan utak jelentős aránya
- Alápincézettség miatti felszínmozgások, beépítési korlátok
- Komfort nélküli lakások magas száma
- Árvízvédelmi problémák
- ☉ **Turisztikai kínálat gyengeségei**
 - Kevés jelentős hatókörű húzóattrakció
 - Számos kihasználatlan vonzerő
 - Duna, Duna-part turisztikai célú hasznosítása nem valósult meg
 - Természeti értékek bemutatása igen korlátozott
 - Pincerendszer jelentős része kihasználatlan
 - Pincék borturisztikai célú bemutatásának mértéke csekély (pl. egyéni vendégek számára is folyamatosan hozzáférhető kínálat)
 - Régészeti emlékek bemutatása nem valósult meg
 - Kihasználatlan kastélyok, kúriák
 - Leromlott állapotú ipari és egyéb műemlékek
 - Adott vendégcsoport igényeinek komplex kielégítése nem valósul meg
 - Elszigetelt, jelentős területen szétszórt, egymástól elkülönülten működő szolgáltatók, programok
 - Csomagajánlatok, garantált kerületi programcsomagok, egymásra felfűzött látnivalók hiánya
 - Minőségi problémák a szolgáltatásoknál
 - Interaktivitás, élményjelleg korlátozottsága
 - Kiegészítő programkínálat hiánya
 - Esti színvonalas szórakozási lehetőségek korlátozottsága
 - Rendezvénykínálat problémái (összehangolt rendezvénynaplár hiánya, szezonális, turisztikai programok korlátozottsága, nehézkes együttműködés, színvonalbeli problémák, stb.)
- ☉ **Turisztikai infrastruktúra gyengeségei**
 - Szálláshelyek szinte teljes hiánya
 - Korlátozott számú minőségi vendéglátóhely
 - Turisztikai információs rendszerek hiánya (tájékoztató, útbaigazító táblák; fogadótábla, online rendszerek)
 - Vendégfogadás egyéb feltételeinek problémái (pl. nyilvános illemhelyek száma kevés; ajándékbolt nem áll rendelkezésre, stb.)
- ☉ **Szervezeti háttér, koordináció gyengeségei**
 - Hosszú távú fejlesztési koncepciók hiánya
 - Megfelelő kompetenciákkal, felelősségi körrel és finanszírozási forrással rendelkező turizmusirányítási szervezet hiánya
 - Elaprózott feladatok, felelősségrendszer, koordináció hiánya
 - Szükség anyagi forrás a kerület fejlesztéséhez
- ☉ **Együttműködések korlátozottsága**
 - Együttműködés hiánya
 - Formális és informális együttműködési platformok hiánya
 - Összehangolt kínálatcsomagok hiánya
 - Korlátozott közös marketingtevékenység
 - Civil szereplők lobbijának gyengeségei
 - Magán- és közszféra közötti kapcsolat elégtelensége, együttműködési nehézségek

- Lakossági párbeszéd korlátozottsága, lakossági programok alacsony száma
- Kerület és a szolgáltatók, vállalkozások közötti érdekellentét
- Korlátozott együttműködés a környező területekkel turisztikai területeken
- Korlátozott, nehézkes együttműködés a fővárossal
- Rendezetlen tulajdonviszonyok, közös akarat hiánya a közös tulajdonban álló területek fejlesztésére
- ☉ **Piaci jelenlét gyengeségei**
 - Kerületi marketingtevékenység erős korlátozottsága
 - Összehangolt piaci megjelenések hiánya
 - Utazásszervezőkkel kialakított kapcsolat hiánya
 - Minőségi problémák
 - Vállalkozások romló piaci életképessége
 - Budafok-Tétény markáns arculatának hiánya

Az operatív problémák megoldása nélkül – kiváltképp más kerületek fejlesztéseit követően – az alábbi stratégiai illetve átfogó problémák erősödése ill. megjelenése prognosztizálható:

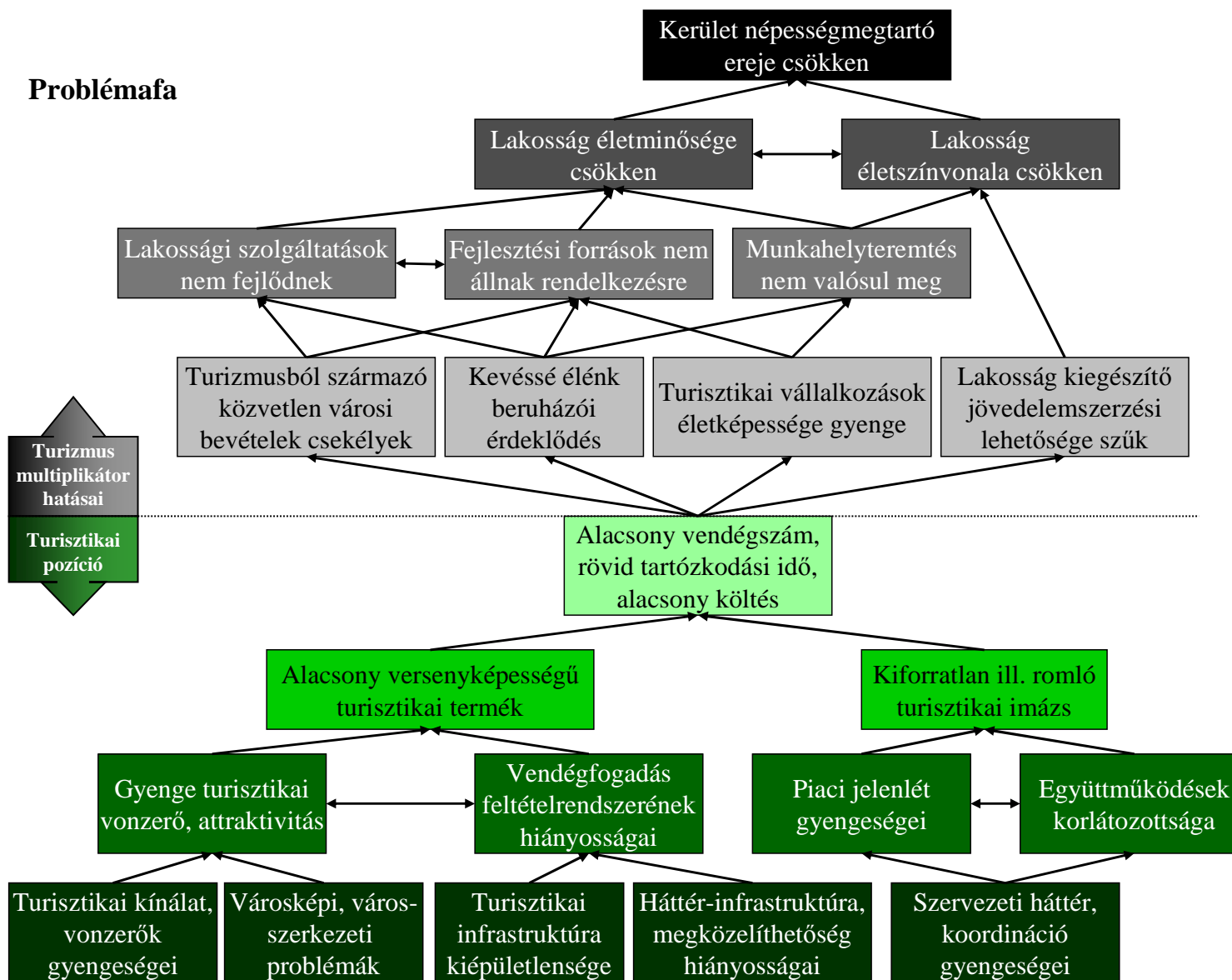
Stratégiai problémák:

- ☉ Budafok-tétényi kínálat ismertségének erős korlátozottsága
- ☉ Kiforratlan, ill. romló turisztikai imázs
- ☉ Alacsony versenyképességű turisztikai termék, gyenge turisztikai pozíció
- ☉ Minimális vendégszám, igen alacsony tartózkodási idő
- ☉ Alacsony fajlagos és összköltés
- ☉ Minőségi vendégkör megnyerésének, szélesítésének nehézségei
- ☉ Jelentős lemaradás más budapesti belvárosi területekhez képest
- ☉ Természeti értékek megőrzésének nehézségei

Átfogó problémák:

- ☉ A turizmus multiplikatív hatásai (részben) kiaknázatlanok, így
 - A helyi vállalkozások piaci stabilitása, jövedelemtermelő képessége gyenge
 - A külső tőkebevonás intenzitása csekély
 - A turizmushoz közvetetten és közvetlenül kötődő munkahely-teremtési dinamizmus alacsony
 - A turizmusból származó közvetlen és közvetett kerületi bevételek csekélyek, így fejlesztési források nem állnak rendelkezésre
 - A lakosság turizmusból származó kiegészítő jövedelemszerzési lehetősége csekély
- ☉ A lakosság elégedettsége nem javul, amely – az előző problémákkal együtt – romló demográfiai mutatókat eredményez:
 - A lakosság elöregedésének mértéke fokozódik, a fiatalok számára egyre kevésbé nyújt perspektívát a kerület
 - A kerületrészek közötti kapcsolat nem megfelelő, a lakosság egységes (kerületi szintű) identitástudata gyenge
 - A fejlesztési törekvések társadalmi támogatottsága, a lakosság szerepvállalása nehezen biztosítható (nem érzik magukénak a kerület, ezáltal nem mozgósíthatók)
 - A kerület népességmegtartó ereje gyengül

A fenti problémák kapcsolódásait a problémafa szemlélteti:



3.3. CÉLOK

A kitűzött jövőkép elérése érdekében az alábbi célok meghatározása és teljesítése szükséges:

Operatív célok:

- **Városszerkezet-, és városképjavítás**
 - ➔ Kertváros imázs
 - ➔ Jó belső közlekedés, könnyen megközelíthető kerületszempontok
 - ➔ Rendezett, gondozott, sétálható Duna-part
 - ➔ Kerületszempontok közötti funkciómegosztás
 - ➔ Gondozott zöld- és közterületek
 - ➔ Karbantartott ingatlanállomány
 - ➔ Vonzó természeti környezet
 - ➔ Turisztikai funkciókat erősítő városszerkezet, útvonalak (pl. sétálóutak)
 - ➔ Közösségi, rekreációs célt szolgáló parkok, közterületek
 - ➔ Egységes városkép
 - ➔ Pezsgő városközpont
- **Háttér-infrastruktúra fejlesztése, megközelíthetőség javítása**
 - ➔ A kerület és a belváros közötti folyamatos összeköttetés
 - ➔ Fejlett észak-déli, kelet-nyugat irányú közlekedési hálózat
 - ➔ M0-ás autópálya és a kerületen áthaladó 6-os út fejlődés-katalizátor hatásainak maximalizálása, a környezeti terhelések csökkentése
 - ➔ Fejlett közvetlen tömegközlekedés a pesti oldalra
 - ➔ Éjszakai tömegközlekedés
 - ➔ Fő vonalas infrastruktúrán (6-os út, vasút) átvezető aluljárók kiépítése, állapot-javítása
 - ➔ Jól megközelíthető, az igényeket kielégítő mennyiségű parkolási lehetőség
 - ➔ Fejlett gyalogos és kerékpáros infrastruktúra
 - ➔ Teljes közművesítés (csatornázottság, csapadék-vízvezetés, vezetékes gáz minden lakásban)
 - ➔ Keményburkolatú utak alkotta fejlett közlekedési hálózat
 - ➔ Korszerű árvízvédelem
- **Turisztikai kínálat erősségei**
 - ➔ Számos jelentős hatókörű húzóattrakció
 - ➔ Egyedi adottságokat kihasználó vonzerők
 - Duna, Duna-part turisztikai célú hasznosítása
 - Látogatható természeti értékek
 - Teljesen feltárt, kiépített pincerendszer
 - Pincék borturisztikai célú bemutatása az állandó kínálat részeként
 - A régészeti értékekre épülő turisztikai infrastruktúra
 - Hasznosított kastélyok, kúriák
 - Karbantartott, felújított ipari és egyéb műemlékek
 - ➔ Minden vendégcsoport számára igényeinek megfelelő komplex termékek
 - ➔ Együttműködő szolgáltatók
 - ➔ Csomagajánlatok, garantált kerületi programcsomagok, egymásra felfűzött látnivalók
 - ➔ Minőségi szolgáltatások
 - ➔ Interaktivitás, élményjelleg
 - ➔ Sokszínű kiegészítő programkínálat
 - ➔ Esti színvonalas szórakozási lehetőségek
 - ➔ Széles rendezvénykínálat

- **Kiépített turisztikai infrastruktúra**
 - ➔ Kategóriában diverzifikált minőségi szálláshelykínálat
 - ➔ Jelentős számú minőségi vendéglátóhely
 - ➔ Turisztikai információs rendszerek (tájékoztató, útbaigazító táblák; fogadótábla, online rendszerek)
 - ➔ Vendégfogadás egyéb feltételeit biztosító háttér-infrastruktúra (pl. nyilvános illemhelyek; ajándékbolt, stb.)
- **Összehangolt szervezeti háttér, professzionális koordináció**
 - ➔ Hosszú távú fejlesztési koncepciók
 - ➔ Megfelelő kompetenciákkal, felelősségi körrel és finanszírozási forrással rendelkező turizmusirányítási szervezet
 - ➔ Tisztázott feladatok, világos felelősségrendszer, aktív koordináció
 - ➔ Megpályázott anyagi források a kerület fejlesztéseire
- **Együttműködés, összefogás**
 - ➔ Formális és informális együttműködési platformok
 - ➔ Összehangolt kínálatcsomagok
 - ➔ Közös marketingtevékenység
 - ➔ Civil szereplők lobbijának térnyerése
 - ➔ Magán- és közszféra közötti aktív kapcsolat, kölcsönösen előnyös együttműködés
 - ➔ Hatékony lakossági párbeszéd, nagyszámú lakossági programok
 - ➔ Kerület és a szolgáltatók, vállalkozások közötti érdekegyezség
 - ➔ Új, a vállalkozások fejlesztéseinek teret engedő bérleti rendszer az önkormányzati tulajdonban álló területeknél
 - ➔ Kifejlett együttműködés a környező területekkel turisztikai területeken
 - ➔ Aktív együttműködés a fővárossal
 - ➔ Rendezett tulajdonviszonyok, közös akarat a közös tulajdonban álló területek fejlesztésére
- **Aktív piaci jelenlét**
 - ➔ Hatékony kerületi marketingtevékenység
 - ➔ Összehangolt piaci megjelenések
 - ➔ Utazásszervezőkkel kialakított kapcsolat
 - ➔ Minőségi termékek
 - ➔ Vállalkozások javuló piaci életképessége
 - ➔ Markáns arculat

Az operatív célok elérésével lehetőség nyílik az alábbi stratégiai illetve átfogó célkitűzések megvalósítására:

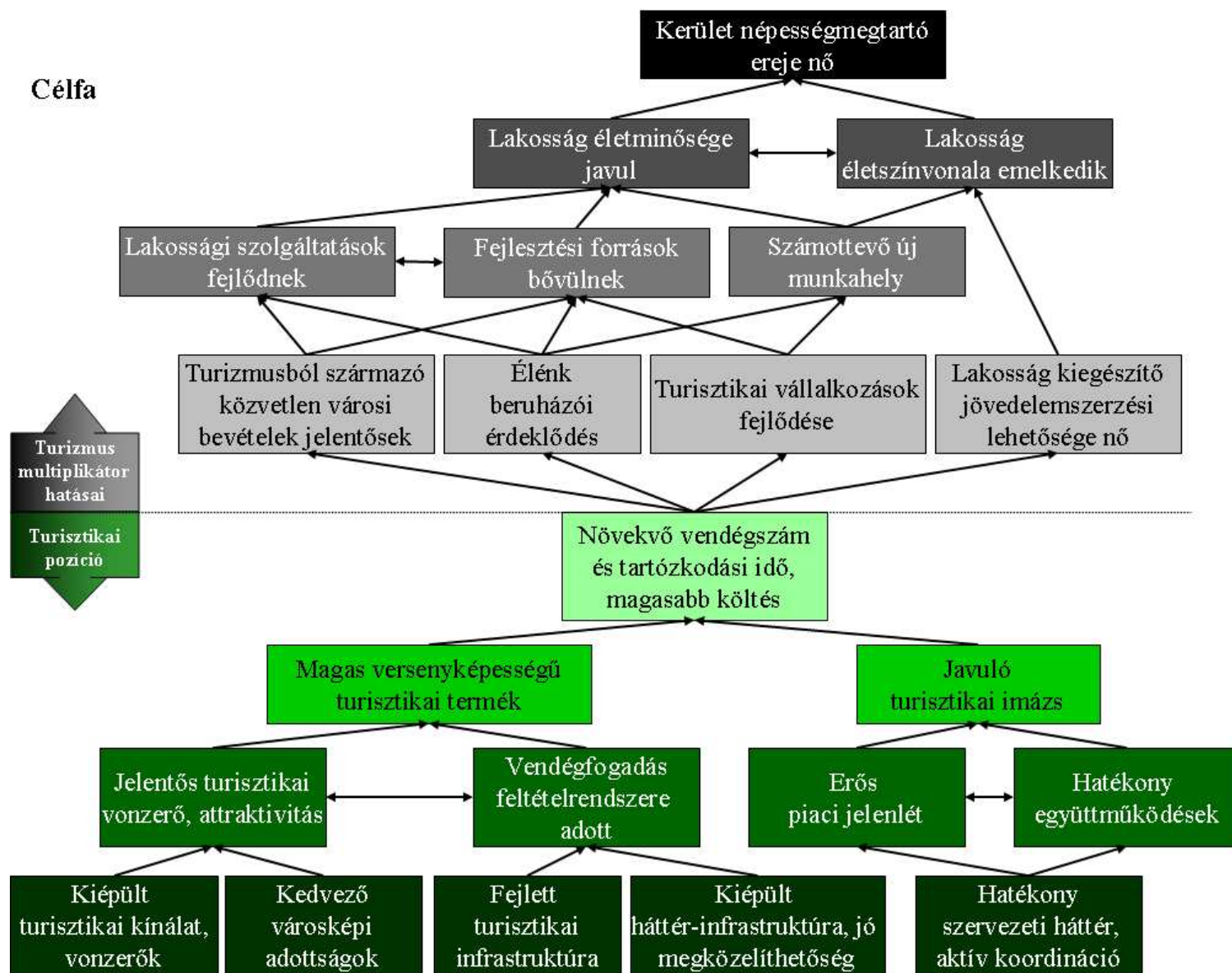
Stratégiai előrelépések:

- Budafok-tétényi kínálat ismertségének növekedése
- Pozitív turisztikai imázs
- Jelentős versenyképességű turisztikai termék, erős turisztikai pozíció
- Növekvő vendégszám, hosszabb tartózkodási idő
- Magas fajlagos és összköltés
- Minőségi vendégkör megnyerése, szélesítése
- Folyamatos felzárkózás a budapesti belvárosi területekhez
- Természeti értékek megőrzésének fontossága

Átfogó kérdések:

- A turizmus multiplikatív hatásai maximálisan kiaknázottak, így
 - ➔ A helyi vállalkozások piaci stabilitása, jövedelemtermelő képessége erős
 - ➔ A külső tőkebevonás intenzitása jelentős
 - ➔ A turizmushoz közvetten és közvetlenül kötődő munkahely-teremtés dinamizmus magas
 - ➔ A turizusból származó közvetlen és közvetett kerületi bevételek nagyban hozzájárulnak a kerület fejlesztéséhez szükséges források megteremtéséhez
 - ➔ A lakosság turizusból származó kiegészítő jövedelemszerzése emeli az életszínvonalat
- A lakosság elégedettsége javul, amely – az előzőkkel együtt – javuló demográfiai mutatókat eredményez:
 - ➔ A fiatalok számára újra nyújt perspektívát a kerület
 - ➔ A kerületrészek közötti kapcsolat javul, a lakosság egységes (kerületi szintű) identitástudata erős
 - ➔ A fejlesztési törekvések társadalmi támogatottsága, a lakosság szerepvállalása jelentős (az otthonukként tekintenek a kerületre, ezáltal könnyedén mozgósíthatók)
 - ➔ A kerület népességmegtartó ereje erősödik

A fenti célok logikai összefüggéseit a célfa szemlélteti:



4. FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

4.1. A KOMPLEX TURISZTIKAI ÉLMÉNYLÁNC KIALAKÍTÁSÁNAK FELTÉTELRENDSZERE, KÖVETELMÉNYEI

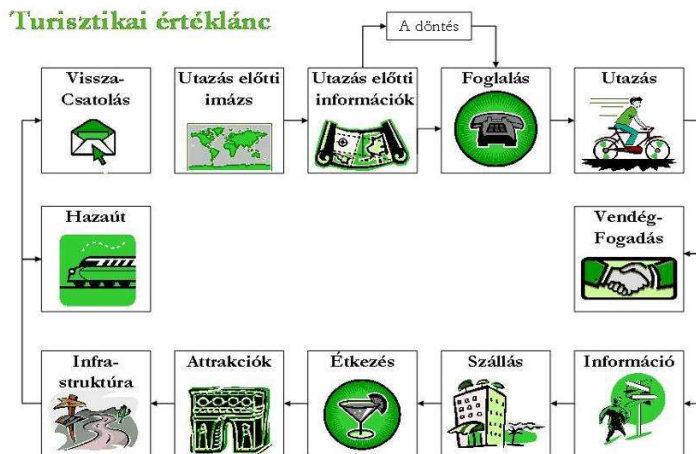
Az elérni kívánt jövőkép megvalósításához így **tudatosan tervezett, átfogó fejlesztésre van szükség**, amely egyaránt magában foglalja

- a meglévő attrakciók élményjellegének és látogatóbarát infrastruktúrájának kialakítást,
- új, jelentős hatókörű vonzerók létrehozását,
- a turisztikai infra- és szuprastruktúra fejlesztését,
- a háttértényezők javítását,
- hatékony, koordinált marketingtevékenység végzését,
- valamint a turizmusban közvetlenül és közvetetten érintett szereplők együttműködésének, partnerkapcsolatainak kiépítését, erősítését.

Egy turisztikai desztináció ugyanis akkor lehet sikeres, ha teljes körű élményt és kiszolgálást biztosít a látogatók számára: bár a húzóterméket, azaz a látogatásra ösztönző fő kínálati elemet a jelentős hatókörű attrakciók jelentik, ezek önmagukban nem elégségesek az elégedettség kialakulásához és a visszatérésre ösztönzéshez. A látogatók számára biztosítani kell ezek mellett a megfelelő kiszolgálási infrastruktúrát, a fiziológiás szükségletek kielégítését, a megfelelő üdülöhelyi környezetet, azaz látogatóbaráttá kell tenni adott turisztikai célterületet, annak minden aspektusában.

Ezt mutatja a turisztikai értéklánc modell: a **turisztikai értéklánc főszereplője a turista, aki igényei kielégítése érdekében a turisztikai terméket (a desztináció turisztikai kínálatát) minél komplexebb módon kívánja igénybe venni.** A turisztikai értékláncot alkotó részegységek az utazási folyamatot meghatározó és befolyásoló, valamint az adott desztináció által nyújtott kínálati elemek:

- Imázs és annak kialakítása: arculat-, árképzés, stb.
- Utazás előkészítése: foglalás megkönnyítése, információ biztosítása, stb.
- Célterületre történő utazás: közlekedési eszközök, információ biztosítása, stb.
- Megérkezés: közlekedés, transzfer, információ biztosítása, stb.
- Desztinációval kapcsolatos tapasztalatok: turisztikai- és háttérszolgáltatások összetétele, mint pl. attrakció, turisztikai termékcsomag, szállás-, étkezési lehetőség, stb.
- Visszautazás: közlekedés, információ biztosítása, stb.
- Visszacsatolás



1. ábra: Turisztikai értéklánc

Forrás: Using natural and cultural heritage for the development of sustainable tourism in non-traditional tourism destinations (2002). Key success factors: Designing a tourism offer, 28.p. alapján saját szerkesztés

A turisztikai desztináció tehát egy olyan komplex termék, amely a különböző kínálati csoportok funkcionális és területi kombinációjából áll, megfelelő üdülőkörnyezetbe és milióbe ágyazva azokat:

Település, kistérség



2. ábra: Komplex turisztikai termék

Forrás. saját szerkesztés

Egy turisztikai desztináció akkor működhet életképesen, ha:

- Megfelelő hatókörű vonzerővel bíró **húzóattrakciókkal** rendelkezik.
- Akár hosszabb tartózkodás alatt is élményt nyújtó **kiegészítő, szabadidős kínálatot** biztosít.
- **Szezonalitástól mentesen** működik, ezáltal egész évben kiegyenlített forgalmat bonyolít.
- Kínálatában a **profitábilis eleme, vendégkörében a magasabb fizetőképességű látogatók** dominálnak.
- A kínálati elemek nem pontszerűen, egymástól elszigetelten működnek, hanem **összekapcsolásuk** révén komplex élményt nyújtanak.
- **Üdülőhelyi szerkezete** révén irányítja a vendégáramlást, így biztosítja az egyes látnivalók összekapcsolását, ezáltal látogatásra és költségre ösztönöz.
- **Látogatóbarát infrastruktúrával** rendelkezik és **teljes körű kiszolgálást** biztosít.
- **Egyedi, a versenytársaktól megkülönböztető arculattal** rendelkezik.
- **Egységes minőségi standardok** jellemzik valamennyi szolgáltatástípus esetén (különböző árszínvonal mentén is minőségorientált megközelítésében).
- Mindezt a kiválasztott, megnyerni kívánt **célcsoportok igényeinek és elvárásainak, árelfogadásának megfelelően teszi, markáns célpiazi pozícionálás** mellett.

Természetesen egy turisztikai célterület sikerét alapvetően befolyásolja a turizmusfejlesztési törekvések *társadalmi elfogadottsága, a helyi lakosság hozzáállása, az adott terület általános vendégszeretete, különösen, ha az üdülőterület valamely lakóövezetbe ágyazódva működik. Egy desztináció tehát akkor működhet igazán eredményesen, ha egyszerre javítja a fogadó területen élők életminőségét és fokozza a turisták elégedettségét.*

4.2. A KONCEPCIÓ FELÉPÍTÉSE, SZERKEZETE

Budafok-Tétény turizmusfejlesztési koncepciója az alábbi szerkezetben tartalmazza a célok elérését biztosító feladatok bemutatását:

- **Általános turizmusfejlesztési feladatok:** az általános turizmusfejlesztési feladatok rögzítik azokat az alapelveket, amelyeket valamennyi fejlesztési területre vonatkozóan figyelembe kell venni. Ezek tehát olyan *általános érvényű megállapítások*, amelyek *segédletet nyújtanak* a fejlesztések előkészítése és megvalósítása során a szakmai és üzleti célok teljesülését biztosító kínálat megtervezéséhez és létrehozásához. Területei:
 - ➔ Turizmusfejlesztést megalapozó háttérfejlesztési szükségletek meghatározása:
 - Együtműködés fejlesztése
 - Infrastruktúrafejlesztés
 - Közlekedésfejlesztés
 - Turisztikai információs rendszerek fejlesztése
 - Gazdaságfejlesztés, befektetés-ösztönzés
 - ➔ Attrakciófejlesztés:
 - Meglévő kínálati elemek fejlesztési szükségletei
 - Új attrakciók létrehozásának alapelvei
 - Programok fejlesztési feladatai
 - Attrakciók, szolgáltatások összekapcsolásának elvei
 - ➔ Turisztikai infrastruktúra fejlesztése:
 - Szálláshelyfejlesztés
 - Vendéglátás fejlesztése
 - Egyéb turisztikai infrastrukturális tényezők
 - Üdülőhelyi kép, arculat

- **Magterületek és azok fejlesztési szükségletei:** a kerület turizmusfejlesztési szempontból jelentős potenciállal bír, koncentrált magterületeinek fejlesztése az általános elveket konkrét fejlesztési területekre, projektekre „fordítja le”, komplex módon határozza meg adott területen kialakítandó attrakciók körét, valamint az ehhez rendelt turisztikai és háttér-infrastrukturális tényezőket.
 - ➔ Magterületek lehatárolásának alapelvei, szempontjai
 - ➔ Adott magterületre vonatkozóan:
 - Magterület lehatárolása, bemutatása
 - Magterület fejlesztési szükségletei
 - Meglévő attrakciók fejlesztése
 - Új attrakciók létrehozása
 - Turisztikai infrastruktúra
 - Háttér-infrastruktúra
- **Meglévő attrakciók fejlesztési szükségletei:** feladata a piacanalízis során feltárt attrakciók konkrét fejlesztési szükségleteinek kijelölése, a vonzerőérték fokozása és a látogatóbarát infrastruktúra megteremtése érdekében.
- **Látnivalók, szolgáltatások összekapcsolása:** az előző fejezetekben bemutatott magterületek, illetve az azokon kívül eső pontszerű attrakciók összekapcsolási lehetőségeinek megismertetése, a térségi programcsomagok kialakításának elvei.
- **Turizmusmarketing kiemelt feladatai:** a létrejövő új kínálat piaci bevezetését, ismertségének és pozitív imázsképeének kialakulását segítő marketingtevékenység fő irányvonalainak a meghatározása. Kiemelt területei:
 - ➔ Marketingszervezet, humán erőforrások
 - ➔ Értékesítés
 - ➔ Marketingkommunikáció
 - ➔ Marketinginformációs rendszerek

4.3. ÁLTALÁNOS TURIZMUSFEJLESZTÉSI FELADATOK

4.3.1 Turizmusfejlődést megalapozó háttértényezők fejlesztése

4.3.1.1 Együttműködések fejlesztése

Budafok-Tétény jelenlegi együttműködési szintjére a következő megállapítások jellemzők:

- Budafok-Tétény turisztikai szolgáltatói között jelenleg csak részleges az együttműködés, a szolgáltatók többnyire elszigetelten működnek.
- A helyi egyesületeken belül sem jellemző az együttműködés, hiányzik az összefogás, a közösen megvalósított tevékenység.
- Nem állt fel egy olyan koordináló szakmai szervezet, amely a fejlesztések irányítását, menedzselését felvállalná, és amely összefogná a jelenleg szétforgácsoló erőket.
- A vállalkozói szféra és az önkormányzat kapcsolatépítése kezdetleges illetve esetleges.
- A XXII. kerület turisztikai vonzerői jelenleg elszigetelten, egymástól elkülönülten, pontszerű attrakcióként jelennek meg a turisztikai piacon. Ennek következtében a kerület, mint egységes turisztikai desztináció imázsa nem alakult ki, vonzerői nem fejlődtek komplex szolgáltatásokat nyújtó, versenyképes turisztikai terméké.
- Az önkormányzat költségvetésében a turizmusból származó bevételek, valamint a közvetlen és közvetett módon a turizmusra fordított kiadások nehezen mutathatók ki, így a szolgáltatók számára nem ismerhető meg egyértelműen, hogy az önkormányzat a turizmusból származó bevételeinek (pl. pincedó, idegenforgalmi adó, stb.) mekkora hányadát fordítja a kerület idegenforgalmi célú fejlesztésére.

- Jelenleg egyes piaci szereplők saját tevékenységet erősítő marketingmunkát végeznek, a közös marketingaktivitások száma elenyésző. A vállalkozások egységes településmarketing fellépést elsősorban az önkormányzattól várnak el.

Összességében probléma a gyenge együttműködési és partnerségi készség, a termékfejlesztés, promóció és a finanszírozás szétaprózottsága, esetenként a professzionális működtetés és turizmusirányítás hiányossága.

Mindez szükségessé teszi az együttműködések szorosabbá tételét a piaci szereplők, az önkormányzat, illetve egyéb szakmai szervezetek között.

Magánszférán belüli partnerség fejlesztése

A szolgáltatók egymás közötti és az önkormányzattal kialakított együttműködésére, illetve ezek hiányára egy emblemikus példa a budafoki borászat helyzete. Annak ellenére, hogy a tevékenység sokféle megközelítésből is szignifikáns befolyással bír a helyi turizmusfejlesztés egészére, nem beszélhetünk hatékony vállalkozói kooperációról vagy a magán- és közsféra érdekegyeztetéséről.

A fentiek alapján a borturisztikai fejlesztések³ megvalósításának háttérfeltételét jelenti az együttműködési rendszer kiépítése, hatékonyabbá tétele.

Ebben kiemelt szerepe van az önerős kezdeményezéseknek, hiszen az egységes fellépésben rejlő többleterő kihasználása, az ezzel járó költségmegosztás elemi érdeke minden szolgáltatónak.

A Budafoki Borút Egyesület alapvetően hasznos kezdeményezést jelent, ugyanakkor ennek működése jelenleg nem kielégítő, nem biztosít hathatós fellépést a kapcsolatrendszer erősítésében. Fejlesztésével ugyanakkor létrehozható egy olyan szervezeti háttér, amely nagyban hozzájárulhat a közös fellépésben rejlő piaci lehetőségek kiaknázásához, és a követelményként megjelenő egységes minőségi standardok eléréséhez.

Ebben alapvető szerepe van – már működő borutak példái alapján – egy borászati szakmai és szolgáltatási követelményrendszer, úgynevezett **Borút Charta** kidolgozásának és betartatásának. Utóbbiban segítséget nyújthatnak az alábbi eszközök:

- Borúti tagság megszerzését a követelményrendszer teljesítéséhez szükséges kötni: kizárólag azok a szolgáltatók lehetnek a borút tagjai, amelyek a követelményrendszerben foglalt, például a nyelvismeretre, a tájékoztatás minőségére, a higiéniai körülményekre vonatkozó követelményeknek, a nyitva tartással, a vendégfogadás és a borkóstolás feltételeivel kapcsolatos alapkritériumoknak megfelelnek.
- A Borút Charta követelményrendszerét széles körű egyeztetések alapján, külső szakértők bevonásával, de kizárólag a szakmai-keresleti szempontok figyelembevétel szükséges kidolgozni. Segítség kérhető ehhez pl. a Villány-Siklói Borút Egyesülettől.
- Egy, a minőségbiztosításért felelős bizottság kijelölése, amely a követelményrendszer teljesülését rendszeresen ellenőrzi, és javaslatot tesz a tagság odaítélésére vagy visszavonására. A borászatok esetében természetesen kiemelt szempont a kínált bor

³ A borturisztikai fejlesztés kiemelt fontossággal kezelendő szegmense a kerületi idegenforgalom fellendítésének, ám még lényegesebb, hogy példaként szolgálhat a kerületi vállalkozók és a városvezetés együttműködésén alapuló fejlesztések minden érintettjének – más területeken is.

minősége, amelyet szakmai bíráló bizottság értékkel, illetve országos borversenyeken elért eredmények határoznak meg.

- A minősített tagok – meghatározott időközönként újraérvényesített – védjegyet kapnak. A **védjegyrendszer ösztönzi a szolgáltatókat a standardok betartására, hiszen ez orientálja a vendégeket a szolgáltatók közötti választásban:** a védjeggyel járó arculati megjelenések (pl. védjegy tábla, Borút kiadvány, stb.) megkülönböztetik, kiemelik a minőséget nyújtó vállalkozásokat, a vendégek számára a minőség üzenetét hordozva, ezáltal a szolgáltatók piaci érdeke lesz a védjegy megszerzése.
- Önállóan, vagy a védjegyrendszerhez kapcsolódva hangsúlyosabb marketingtevékenység, ezen belül a közös megjelenés előtérbe helyezése (pl. közös honlap), a minősítésnek megfelelően kiemelve a magas színvonalú kínálatot nyújtó szolgáltatókat.
- Látványosabb, szervezett cross-marketing: a borúti tagok ismerjék meg és ajánlják egymás szolgáltatásait, dolgozzanak ki közös csomagokat, kiadványaik jelenjenek meg a többi szolgáltatónál.

Közsféra-magánszféra közötti együttműködés erősítése

Az önkormányzat – lehetőségeiből adódó „ernyőszervezet” funkciójának következtében – segítheti a magánérs kezdeményezések elindulását, működését. Eszközök lehetnek:

- **Vállalkozási tevékenység, turizmusba való bekapcsolódás megkönnyítése:**
 - ➔ Közvetlen és közvetett anyagi ösztönzők (pl. adókedvezmények, pályázatok, közös marketingtevékenység, vállalkozói kártya kialakítása)
 - ➔ Ingatlanközvetítés (önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadása, akár kedvezményes áron – a kerület stratégiai terveibe illeszkedő funkciókhoz)
 - ➔ Inkubációs szolgáltatások körének, hozzáférhetőségének javítása a vállalkozások piaci-, vállalkozási-, marketing-, stb. ismereteinek fejlesztésére, a tudástransfer megvalósítására
 - ➔ Kedvezményes vállalkozói képzések indítása speciális témakörökben
 - ➔ Egyéb szolgáltatások (pl. munkaerő-közvetítés, pályázatfigyelés, business szolgáltatások, különböző szolgáltatások/termékek megrendelése – pl. közműterképek kiadása, jogi tanácsadás, adatbázisok működtetése, stb.)
 - ➔ Ágazati kapcsolatok erősítésének támogatása (horizontális és vertikális integráció), beszállítói kapcsolatok, klaszterek fejlesztésének, hálózatépítésnek (pl. kisvállalkozói társaságok, stb.) az elősegítése
 - ➔ Hatékony marketingkommunikáció, pl.:
 - Marketinginformációs rendszerek fejlesztése az információáramlás megkönnyítésére, az információkhoz való hozzájutás elősegítésére
 - Marketingterv kidolgozása a szolgáltatókkal együttműködve
 - A helyi szolgáltatók, illetve attrakciók üzemeltetőinek megjelenítése a kerületi turisztikai kiadványban
 - Bekapcsolódás a már jól működő rendszerekbe (pl. Budapest kártya)
 - Budafok-Tétény kártya kialakítása

A vállalkozási tevékenység segítségét – mind az anyagi, mind az egyéb ösztönzők tekintetében – célszerű a borúti minősítési rendszerhez kötni!

- **Tájékoztatói tevékenység:**
 - ➔ Információszolgáltatás a fejlesztésekről, a bekapcsolódási lehetőségekről, pl. tájékoztató kiadványok megjelentetése; hírlevelek szerkesztése; workshopok, vállalkozói fórumok szervezése, stb.
 - ➔ Az idegenforgalmi fejlesztések gazdaságélénkítő hatásának hatékonyabb kommunikációja a vállalkozások felé

- Az idegenforgalomból származó bevételek esetében a felhasználás, visszaforgatás átláthatóságának biztosítása
- Vállalkozási információs pont kialakítása, ill. fogadóóra
- Online ügyintézési rendszer fejlesztése, egyablakos ügyintézés a vállalkozási tevékenység adminisztratív feladatainak megkönnyítésére
- **Hatósági előírások** (pl. beépítési szabályok, területhasznosítások) alakítása a preferált fejlesztések támogatására
- **A pinceadó problematikájának kezelési lehetőségei** – amennyiben a pinceadó a kerület hatáskörében marad (a tervek között szerepel ennek fővárosi hatáskörbe utalása és egységesítése):
 - A pinceadó mérséklése, amennyiben a költségvetés ezt engedi
 - A pinceadóból (bor)turisztikai fejlesztésekre elkülönített összegek arányának növelése, a felhasználás átláthatóságának biztosítása
 - Az adórendszer hatékonyságának átvilágítása, esetleges átcsoportosítások elvégzése
 - Kedvezményrendszer kialakítása, amennyiben a jogszabályok engedik (pl. minősítési rendszerhez kötve)
- **Szakmai partnerségek kialakulásának szorgalmazása** különböző szakmai egyesületekkel, szervezetekkel (pl. Hegyközségek Nemzeti Tanácsa, Magyar Bormarketing Kht., stb.) a tudástranszfer, a közvetett ösztönzés érdekében – a kerület szakmai egyeztetések, konferenciák, study tourok szervezésével segítheti ezen partnerségek kialakulását.

Lakosság involváltságának erősítése

Mint már említettük, egy turisztikai célterület sikerét alapvetően befolyásolja a turizmusfejlesztési törekvések *társadalmi elfogadottsága, a helyi lakosság hozzáállása*, azaz adott terület általános vendégszeretete, különösen, ha az üdülőterület valamely lakóövezetbe ágyazódva működik. Ennek megfelelően a turizmusfejlesztés kiemelt partnerét jelenti a helyi lakosság:

- Egy desztináció imázsát alapvetően befolyásolja az ott élő lakosság hozzáállása, vendégszeretete, vendégkezelése, az általános életminőség és életszínvonal fizikai megnyilvánulásai.
- Bizonyos szolgáltatások esetében a lakosság közvetlen bevonására is sor kerülhet (pl. programszervezésben, kézműves foglalkozások során, stb.), illetve a szolgáltatások minőségének alapvető meghatározói a humán erőforrások, így hozzáértésük, nyelvtudásuk, vendégkezelésük nagy szerepet játszik az elégedettség kialakulásában.
- A tervezett beruházások a kivitelezési időszak alatt nagy terhet rónak a lakosságra, ezt követően pedig a megnövekvő turistaforgalom okozhat kellemetlenséget a helybélieknek.

A lakosok bevonása, involváltságának erősítése ezért rendkívül lényeges: amennyiben magukénak érzik a fejlesztéseket, tevélegesen is részt vesznek ebben, úgy személyes érintettségük által az elfogadtatás is könnyebbé tehető. Eszközök lehetnek:

- Teljes körű tájékoztatás biztosítása a tervezett fejlesztésekről, lakossági véleménynyilvánítás lehetőségeinek biztosítása
- Lakossági képzések indítása (pl. kedvezményes nyelvtanfolyamok, városismereti tanfolyamok, idegenforgalmi képzések, stb.)
- Lakossági programok indítása, pl.
 - Városszépítő akciók (pl. „virágos kert” lakossági verseny meghirdetése), homlokzat-felújítási program

- ➔ Közösségi programok (pl. ingyenes vezetett lakossági séták, kirándulások, nyílt napok)
- ➔ Pályázatok (pl. névadó verseny, gyermek rajzpályázat, lakossági fotópályázat, stb. meghirdetése)
- Egyéb PR-tevékenységek (pl. események szervezése, PR-cikkek megjelentetése, szponzoráció, stb.)

A lakosság megnyerésében nagy szerepet játszik a civil szervezetek támogató hozzáállása, így az ezekkel kialakított és folyamatosan ápoltság kapcsolat rendkívül fontos. Természetesen a környező kerületekkel, illetve az agglomerációban lévő településekkel kialakított kapcsolatokra is nagy figyelmet kell fordítani.

A párbeszéd, együttműködés hatékonyságának növelése érdekében az önkormányzat részéről egy olyan szervezet létrehozása szükséges, amely megfelelő kompetenciákkal, egyértelmű feladatokkal és felelősségi körrel, továbbá a feladatok megvalósításához szükséges pénzügyi forrásokkal rendelkezik a turizmus területén.

4.3.1.2 Infrastruktúrafejlesztés

A háttér-infrastruktúra fejlesztése magában foglalja mindazon fejlesztési szükségleteket, amelyek **nélkülözhetetlenek a magas minőségi színvonalú vendégfogadás feltételrendszerének kialakításához**. A feladatok közé tartozik a turizmus háttérkörnyezetét jelentő feltételek javítása, pl. megközelíthetőség, közlekedésfejlesztés, parkolási feltételek és közbiztonsági helyzet javítása, közműfejlesztés, környezetrendezés, illetve a környezetvédelmi infrastruktúra és imázs javítása.

Jelenlegi helyzete alapján a háttér-infrastruktúra jelentős fejlesztésre szorul, mind színvonala, mind kapacitásai tekintetében. Problémát jelentenek a közlekedési és parkolási nehézségek, a nemkívánatos beépítések, a közterületek rendezetlensége, az útburkolatok, közművek helyenkénti hiányosságai, a vízelvezetés problémái, a vasútállomások leromlott állapota, stb.

Az alábbiakban ezen feladatcsoportokra térünk ki, a *turizmusfejlesztéshez szükséges alapvető teendők* megadásával.

4.3.1.3 Közműfejlesztési, környezetrendezési javaslatok

A közművek fejlesztése szükséges, hiszen a lakóházak egy része elavult közművel rendelkezik, vagy egyáltalán nem csatlakozott sem vízvezeték, sem gázvezeték hálózathoz. Ezen kívül – főként a Duna-part környékén – jelentős a kiépítetlen, burkolat nélküli úthálózat.

- Nélkülözhetetlen a megfelelő közművesítés (szennyvíz-, vezetékes gázhálózat, csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítés, elavult villamos- és vízvezeték hálózat felújítása, utak rekonstrukciója, stb.)
- Közterület-rendezés és fenntartás
- Zöldfelületek – Duna-part, Háros-sziget, Tétényi-fennsík – állapotának javítása, árvízvédelem, környezetvédelmi szempontok figyelembevétele (parti sáv megőrzése)
- Nem kívánatos beépítések felszámolása, rendezési terv szigorítása a turizmusfejlesztéssel összhangban

4.3.1.4 Közlekedésfejlesztés

A kedvezőtlen parkolási lehetőségek a turizmus fejlődésének egyik legnagyobb gátját jelenti. A megfelelő parkolási rendszer, illetve parkolóhelyek kiépítése elengedhetetlenül szükséges Budafok-Tétény, illetve a XXII. kerület turizmuspiaci pozíciójának javításához.

A frekventált időszakokban – pl. hétvégéken, rendezvények alkalmával – az autóval érkező vendégek nagy száma miatt a főbb utakon jelentős forgalmi dugók alakulnak ki, parkolóhelyek hiányában az útszéleken, zöldterületeken állnak meg az autók. Ez egyrészt közlekedésbiztonsági problémát vet fel, másrészt jelentősen rontja a kerület arculatát, jellegét.

A rendszer kényelmetlenségének minimalizálása érdekében gördülékeny és látogatóbarát módon szükséges a közlekedésszervezést megoldani:

- Közlekedésszervezés a turizmusfejlesztés szolgáltatásában, a terület teherbíró képességével összhangban
- Parkoló-kapacitás fejlesztése
- Közösségi közlekedési eszközök fejlesztése:
 - ➔ A tömegközlekedés infrastrukturális hátterének javítása (tisztább, komfortosabb járművek, környezetbarát jármű forgalomba állítása)
 - ➔ Rendszeres közlekedés, látogatóbarát, a programokhoz illeszkedő menetrend (megfelelő járatsűrűség és menetrend-hossz)
 - ➔ Vasúti közlekedés kapcsolódásainak fejlesztése, új megállóhely kialakítása annak érdekében, hogy a látogatók több állomáson is leszállhassanak és megtekinthessék a látnivalókat
 - ➔ A meglévő vasúti megállóhelyek felújítása, illetve folyamatos karbantartása elengedhetetlen feladat (pl. peron biztonságossá tétele, világítás korszerűsítése, esőbeálló biztosítása, akadálymentesítés, zöldfelület gondozása, stb.)
 - ➔ Üzembiztonság garantálása érdekében térfigyelő rendszer kiépítése
 - ➔ Kerékpár-kölcsönzési lehetőség biztosítása, több helyszínen kialakított leadási lehetőséggel
 - ➔ Megfelelő, elfogadható árak alkalmazása nélkülözhetetlen (differenciáltan az egyes eszközök és célcsoportok szerint)
- Utak burkolatának javítása, fejlesztése:
 - ➔ Járdák szélesítése, akadálymentes kialakítása
 - ➔ Sétautak fejlesztése, attraktivitásának, élményjellegének fokozása, a szükséges infrastruktúrával (pl. térképek, pihenőhelyek kialakítása, utcabútorozás)
 - ➔ Meglévő kerékpáros útvonalak felújítása, karbantartása, valamint új kerékpárutak kialakítása, a szükséges infrastruktúrával (pl. szervizpontok, kerékpáros térképek, pihenők, kerékpártárolók)
 - ➔ Forgalomcsillapítás (pl. forgalomcsillapító szigetek, bukkanók beépítése), különösen Budafok történelmi belvárosát érintő területeken

További feladatok:

- Parkolójegy-árusító automaták elhelyezése – idegen nyelveken is elérhető információkkal, papírpénz és bankkártya fizetési lehetőséggel, mobiltelefonon és interneten keresztüli parkolójegy vásárlás, valamint az ahhoz szükséges terminálok kialakítása;
- A közlekedési kapcsolatok javítása az agglomerációk között, elővárosi közlekedés fejlesztésével az agglomeráció bekapcsolódásának elősegítése;

- Közlekedésbiztonság javítása: jelzőrendszerek kialakítása, átalakítása látáskorlátozottak számára is megfelelő módon; járdaterületek arányának növelése és állapotuk javítása, biztonságosabbá tétele, főbb közlekedési csomópontoknál jelzőlámpás átkelőhelyek, szükség esetén felül- vagy aluljárók kialakítása, forgalomkorlátozott zónák kijelölése, az autóforgalom csökkentése P+R parkolók kialakításával, stb.
- Zajvédelmi rendszer kiépítése, különösen a vasútvonalak, a tranzit utak mentén, illetve az ipari területek közvetlen közelében fontos.

Mindezt annak érdekében, hogy rendezett, a turizmusfejlesztési célokat támogató háttér-infrastruktúra jöjjön létre, a környezet minél alacsonyabb szintű terhelése és a természeti értékek védelem mellett.

4.3.1.5 Turisztikai információs rendszerek fejlesztése

A turisztikai információs rendszerek a látogatók eligazítását szolgálják, tájékoztatást adnak a látnivalókról, programokról, szolgáltatásokról, közlekedési és egyéb feltételekről:

- Látogatóközpont: a turisták teljes körű tájékoztatása érdekében szükséges kialakítani egy olyan látogatóközpontot, ahol a vendégek a kerület valamennyi látnivalójáról, programjáról, szolgáltatásáról információt kaphatnak. A látogatóközpont interaktív kialakításával, kiegészítő szolgáltatásokkal (pl. ajándékbolt, vendéglátás, stb.) vonzerőként is funkcionálhat, elsődleges célja mégis az, hogy átfogó képet adjon nemcsak adott részterület, de a teljes kerület kínálatáról. Célszerű ezt a kerület központi területén, egy jelentős vonzerő közelében elhelyezni, így a látogatók „beleütköznek az információkba”.
- Információs pontok: a látogatóközpont mellett a kerület más területein információs pontok elhelyezése szükséges, pl. frekventáltabb időszakokban és helyszíneken személyzettel, ezen kívül pl. érintőképernyős terminálokkal, mini card rendszer⁴ kiépítésével.
- Kerületi turisztikai információs táblarendszer kialakítása:
 - ➔ Látványosságok útbaigazító, irányjelző táblarendszerének kiépítése.
 - ➔ Tájékoztató táblarendszer (térkép) a látnivalók, kiemelt szolgáltatások, információs pontok elhelyezkedéséről a frekventált helyszíneken, pl. busz- és villamosmegállóknál.
 - ➔ Információs táblarendszer fejlesztése a látnivalók bemutatására.
 - ➔ Gyermek információs táblák kialakítása is lehetséges, amelyek a gyermekeknek érthető, játékos formában és képi megjelenéssel adja át az információkat.
 - ➔ A közlekedést és parkolást segítené az a tájékoztató rendszer, amely a város bevezető útjai mentén lévő benzinkutaknál, infopontoknál, közlekedési csomópontoknál kihelyezett információs tábla (és elvihető térkép) segítségével nyújtana felvilágosítást a közlekedési és parkolási feltételekről. Ezzel a megoldással már a kerületbe való behajtást megelőzően irányítani lehet az autós és buszos turistaforgalmat, így pl. lehetőség nyílik az érzékenyebb területek terhelésének csökkentésére.

Az egységes stílusú, közérthető, látványos megjelenésű táblarendszer nemcsak az információs szolgáltatás miatt lényeges, de hozzájárul a kerület egységes arculati megjelenéséhez is.

⁴ A mini card rendszer különböző szolgáltatóknál, hivatalokban, stb. elhelyezett információs állvány, amelyen elvihető, zsebnyi méretű információs kártyákon kerülnek bemutatásra a látnivalók, programok, szolgáltatások.

4.3.1.6 Gazdaságfejlesztés, befektetés-ösztönzés

Jelenleg a kerület gazdaságát a következők jellemzik:

- Hagyományos ipari tevékenységek megszűnése
- Jelentős multinacionális cégek alacsony száma (korlátozott munkahelyteremtés)
- A vállalkozások közötti együttműködés hiánya, korlátozottsága
- A szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás ágazat alacsony részesedése a foglalkoztatásból
- Gazdasági befektetők elmaradása

A kerület gazdaságában szükséges a hagyományos gazdasági struktúra átalakítása, a gazdasági élet revitalizációja, illetve az önkormányzati források növelése:

- Budafok-Tétény területén jelenleg igen nagy kiterjedésű iparterületek találhatók, amelyek látványa, városszövetbe ékelődése kedvezőtlen hatást gyakorol a turizmus fejlődésére. Így a gazdasági struktúra folyamatos átalakításával a turizmusfejlesztési törekvésekkel összeegyeztethető, környezetkímélő, a helyi értékekre (borászat, gasztronómia) építő, illetve a tudás-intenzív ágazatban tevékenykedő vállalkozások arányának növelése szükséges.
- A vállalkozások versenyképességének javítása a turizmushoz közvetlenül, illetve közvetett módon kötődő területeken is
- A befektetési környezet javítása pótlólagos beruházások generálására
- Az önkormányzati bevételek növelése, forrást biztosítva a további fejlesztésekhez, feladatokhoz
- A magánszféra és a közszféra együttműködésének javítása

A jelentősebb, a magántőke számára vonzó beruházások megvalósítására proaktív befektetés-ösztönzési tevékenység végzése szükséges. A befektetők számára a városnak olyan képet kell sugározni, amely kiszámítható, megbízható, vállalkozásbarát és a piaci siker és prosperitás lehetőségét magában hordozó befektetési célterületként jeleníti meg Budafok-Tétényt.

A kerület feladatai:

- Befektetési projektek kidolgozása és promóciója:
 - ➔ Projektek és projektötletek generálása
 - ➔ Kijelölhető építési-beruházási területek előkészítése (pl. bekötő útszakaszok, közművesítés)
 - ➔ Befektetési portfólió összeállítása, a magánbefektetők elvárásainak és a nemzetközi standardoknak megfelelő tartalmú és felépítésű opportunity study⁵, befektetési ajánlat kidolgozása a fő projektekre
 - ➔ Befektetési csomagok összeállítása
- Üzemeltetőkkel folytatott tárgyalások: bizonyos projektek (pl. szálláshelyek) esetében a konkrét üzemeltetői szándékok megléte megkönnyíti a beruházók megnyerését.
 - ➔ Kívánt üzemeltetői kör kijelölése, tárgyalások kezdeményezésével a szándékok felmérése;
 - ➔ Tárgyalások alapján kedvező együttműködést mutató üzemeltetők megnyerése (szándéknyilatkozatok);
 - ➔ Az üzemeltetővel kötött szándéknyilatkozat alapján a finanszírozó beruházó feltárását a kerület és az üzemeltető együtt végzi.

⁵ Piaci lehetőségek vizsgálata

- A külső működő tőke bevonására aktív befektetés-ösztönzési tevékenység végzése:
 - ➔ Bel- és külföldi nyílt promóciók (pl. részvétel ingatlanfejlesztési vásárokon; befektetési konferenciák, workshopok szervezése)
 - Saját értékesítési csatornák fejlesztése (pl. közvetlen értékesítési tevékenység kapcsolatépítéssel, a személyzet fejlesztésével; beruházói fórumok szervezése; hazai és nemzetközi befektetői-ingatlanfejlesztési konferenciákon és szakvásárokon való részvétel; stb.)
 - Közvetítői hálózat fejlesztése, ösztönzése (pl. befektetők felkutatására partnerhálózat kialakítása; bankokkal folytatott együttműködések; lobbitevékenység)
 - ➔ Meghívásos prezentációk kiválasztott befektetői kör számára
 - ➔ Befektetési csomagok értékesítését végző szervezetek motiválása (jutalékrendszer, jó kapcsolat ápolása, közös promóciós aktivitások)
- Egyéb ösztönzési tevékenységek:
 - ➔ Szervezeti háttér kialakítása – pl. befektetés-ösztönzési iroda felállítása
 - ➔ Teljes körű tájékoztatás és információszolgáltatás
 - ➔ Önkormányzati ügyintézési folyamatok felgyorsítása (pl. elektronikus ügyfélkezelési rendszerek, e-ügyintézés kiterjesztése, egy ablakos ügyintézés biztosítása)
 - ➔ Hatékony ingatlangazdálkodás (átfogó ingatlanfejlesztési és -gazdálkodási koncepció kidolgozása, stb.)
 - ➔ Hatékony támogatási, pályázati és kedvezményrendszer kidolgozása a fejlesztendő területek dotálása, továbbá a befektetői kockázatok csökkentése⁶ érdekében
 - ➔ Képzések illesztése a fejlesztési prioritásokhoz, oktatási intézmények és a magánszféra közötti együttműködés elősegítése a gazdasági fejlődéshez illeszkedő munkaerő-képzés érdekében

4.3.2 Attrakciófejlesztés alapelvei

4.3.2.1 Meglévő attrakciók fejlesztési alapelvei

A Budafok-Tétény fejlesztési területen végzett empirikus vizsgálatok, valamint a helyi szakértőkkel, vállalkozásokkal és civil szereplőkkel végzett mélyinterjúk során egyértelművé vált: „*noha a kerület idegenforgalmi szempontból kedvező adottságokkal rendelkezik, a turisták jellemzően inkább csak átutaznak, vagy csak egynapos, rövid tartózkodásra érkeznek a „Dél-Buda Szentendrénének” is nevezett városrészbe.*” Ennek eredményeként a kerület – a főváros turizmusán belül – megközelíthetősége, turisztikai értéke és ismertsége alapján is perifériára szorult. A meglévő attrakciókat az egymástól elkülönült, fizikai vagy tematikus kapcsolódási pont nélküli működés jellemzi, a szolgáltatások minőségi szempontból sokszor kívánivalót hagynak maguk után, a célcsoportok kijelölésére és markáns pozícionálásra nem került sor.

Annak érdekében, hogy a jelenlegi kedvezőtlen helyzetből (turisztikai, és tágabb értelemben gazdasági-társadalmi vonalon is) pozitív fejlődési pályára kerüljön Budafok-Tétény, elsősorban átfogó és a piaci igényekhez igazodó attrakciófejlesztésre van szükség. A minőségi és mennyiségi oldalról is megjelenő fejlesztések eredményeként az attrakciók környezetében

⁶ A kockázatok csökkentését a kerület pénzügyi kedvezményekkel segítheti elő, illetve a tervezés és engedélyezés során tanúsított rugalmassággal, gyorsított engedélyezési eljárások lefolytatásával. A kedvezőtlen üzleti eredmények esetére szükséges a funkcióváltás engedélyezése (pl. egy szálloda lakóépületté alakítása).

érvényesülő pólushatás következtében további fejlődés, és azok szinergiahatásai⁷ prognosztizálhatók.

Budafok-Tétény jövőbeli, sikeres turisztikai szerepvállalása érdekében mind a meglévő attrakciók fejlesztésére, mind új, jelentős hatókörű vonzerők kialakítására szükség van. Emellett fejlesztendő a programkínálat. Meg kell teremteni továbbá a pontszerű elemek kapcsolódását: az elszigetelten működő attrakciók helyett összerendezett, részelemeire katalizátorhatást kifejtő komplex kínálat-együttes létrehozása a cél.

Az attrakciófejlesztéshez figyelembe kell venni a célcsoportok igényeit, elvárásait, azaz a turisztikai piac általános keresleti trendjeit. Kiemelhetők ezen tendenciák közül az alábbiak:

- A turizmusban a **főszezonon kívüli, rövid utazások és a sokféle élményt nyújtó szolgáltatások/láttnivalók** iránti kereslet növekedése várható.
- Az **egészségtudatosság erősödése** az egészségturizmus keresletének bővülését eredményezi. A fiatalok körében az **aktív turizmus** formái egyre népszerűbbek. A személyes fejlődésre fordítható idő hiánya az ún. **kreatív turizmus iránti igényt** erősíti, amelynek során az utazóknak lehetősége nyílik kreatív képességeik fejlesztésére.
- A városok világszerte a **kulturális turizmus legfőbb úti céljai** közé tartoznak, miliójük és kulturális kínálatuk befolyásolhatja az adott ország imázsát.
- A **fiatalok** képviselik a világ turisztikai keresletének egyötödét. A fiatalabb korosztály jövedelme növekszik, nő az egyszemélyes háztartások száma, a *16-35 éves korosztály egyre többet utazik.*
- Az utazók egyre **tapasztaltabbakká válnak**. A tapasztaltabb turista az egyes desztinációk kultúrájának befogadására fogékonyabbá válik, ami saját életstílusát is befolyásolja.
- Az utazási tapasztalatok és élmények bővülésével párhuzamosan egyre inkább **nő az utazás iránti vágy**.
- A turizmus **individualizálódik**: az önmegvalósítás nemcsak a munkatevékenységet motiválja, hanem a szabadidős tevékenységek mozgatói között is intenzíven van jelen. A turista szabadsága idején az üdülésnek nem elsősorban a passzív formáit keresi, hanem a rekreációt a testi és szellemi képességeinek gyarapításával köti össze. A szabadideje eltöltését is önmaga tervezi, számára nem megfelelőek a hagyományos csomagtúrák, ugyanakkor a turisztikai termékek rugalmas kombinálhatósága testre szabott termékek létrehozását teszi indokolttá.
- A turista „mélyebb” és tartalmasabb **élményekre vágyik**. Alapvető szerepe van az **autentikus élmények** közvetítésének. Fokozódik az autentikus élmények keresése, a magas minőségű, egyedi termékek és szolgáltatások igénybevétele.
- A desztinációk versenyében a turisták igényeinek minél teljesebb körű kielégítése, a **kényelem és komfort** biztosítása alapvető versenytényezővé válik.
- Az utazók **magasabb színvonalú szolgáltatásokat** igényelnek. A turizmus értékkereső jegyeinek erősödése miatt fontossá válik a **turisztikai szolgáltatások minősítése**, ezzel segítve a turistát a tájékozódásban, az elvárt értékek és minőség megtalálásában.
- Az **internet** népszerűségének további **növekedése** várható.
- Az **élmények** és érzések a **marketingüzenetekben** is fokozottan jelennek meg.
- Továbbra is a **gépkocsi** marad a **legfontosabb közlekedési eszköz**: A fejlett országokban a turisztikai célú utazások több, mint 70%-a autóval történik.

⁷ A szinergiahatás eredményeként az egyes turisztikai attrakciók, illetve részek közötti kapcsolat javítása révén többleteredmény jön létre.

- A **vasúti közlekedést** az új gyorsvasutak üzembe helyezésével hosszabb távon az alacsonyabb árak, a magasabb minőségű és gyorsabb szolgáltatások jellemzik. A rövidebb utazások esetén a vasút a légi közlekedés jelentős konkurenciájává válhat.
- A **hajóközlekedés** piacán a kereslet növekedése az új kikötők létesítésével elégíthető ki.

Az attrakciófejlesztésnek három területet kell érintenie:

- Már **meglévő és működő** attrakciók:
 - ➔ színvonal emelése és a kínálati paletta bővítése;
- Új vonzerők:
 - ➔ jelenleg **nem funkcionáló attrakciók**, amelyek jelenleg ugyan nem működnek, mégis olyan potenciális adottságokkal rendelkeznek, amelyekre építve valós új attrakciókká fejleszthetők;
 - ➔ a kerület hosszú távú idegenforgalmi jövőképébe szervesen integrálható, teljes egészében **új vonzerők** létrehozása.

Meglévő attrakciók fejlesztési szükségletei

- **Termékfejlesztés (a látnivalók atraktivitásának növelése)**

A hazai és a nemzetközi trendek alapján megállapítható, hogy napjainkban a látnivalók hagyományos módon történő bemutatásával szemben a turisták számára *az interaktív, információban gazdag, de élményt nyújtó, látványos, és lehetőség szerint minél több érzékszervet „megmozgató” interpretáció, az interaktivitás biztosítása* nyújt nagyobb élvezetet. A folyamatosan bővülő és diverzifikálódó kínálat hatásaként egyre inkább csak az egyedi, az igénybevevőben jelentős hatást kiváltó, élménydús programok jelentenek kellő vonzerőt a potenciális vendégek számára; az új élmények keresésének trendje a *kínálat folyamatos megújítását* teszi szükségessé a visszatérés elérésének reményében.

Ennek érdekében előrelépésre van szükség az alábbi területeken:

- ➔ **Attrakció környezetének, megjelenésének fejlesztése:**

A környezet a turisták első benyomásának kialakításában igen nagy szerepet játszik, ezért kiemelten fontos kérdés az épületek fizikai állapotának, külső megjelenésének a minősége. A harmonikus összkép érdekében az ingatlanokat fel kell újítani, hogy egységes, ápoltságos megjelenést, valamint harmonikus arculatot kölcsönözzünk a kerületnek. Az épületek külső homlokzatának felújítása, az azt körülvevő környezet atraktivitásának, tisztaságának, rendezettségének javítása alapvető feladat.

- ➔ **Élményjelleg fokozása, interaktivitás biztosítása:**

A kerületet felkereső turisták az attrakciók bemutatási módja alapján nem jutnak igazán egyedülálló élményhez. Az attrakciók többsége kizárólag hagyományos bemutatási eszközöket használ, több látnivalónál a bemutatás jelenleg egyáltalán nem valósul meg. Újításokkal, arculatváltoztatással sokszínűbbé tehető a kerület kínálata. Ennek érdekében a már meglévő attrakciók bemutatását élménydússá kell tenni, meg kell teremteni az **interakció** lehetőségét. Rendkívül fontos, hogy az interpretáció során a **tanulási folyamatot élménnyel ötvözzük**, hiszen a turisták számára az ismeretszerzés és az élmény elsődleges fontosságú motivációt jelent, általános trend, hogy az egész életen át tartó tanulás iránt igény fokozódik.

Az interpretációs eszközök kiválasztása során alapelv a komplexitás, a minél több érzékre ható (vizuális, audiovizuális) elemek alkalmazása: a száraz tények közlése mellett **megfogható, kipróbálható, átélhető bemutatás szükséges**. Ma már nem elegendő vonzerő például egy kiállítási tárgy hagyományos (pl. vitrines) bemutatása: az érzékszervek komplex bekapcsolásával (a vendég megnézheti, megérintheti,

megszagolhatja, megízlelheti, azaz „kipróbálhatja”) az interaktivitás fokozása elengedhetetlen ahhoz, hogy az **információ+élmény** sikerkritérium teljesülhessen.

- Erre a ma használatos modern technikai berendezésekkel és eszközökkel egyaránt lehetőség nyílik. Ilyenek például az érintőképernyős monitorok, audiophone rendszerek, a különböző információk „előhívása” során fény-, hang és akár illathatást is produkáló berendezések használata, adott korosztálynak megfelelő interpretációval még élvezetesebbé teszi a látogatást. A nagyobb élményhatás elérését segítheti az is, ha az attrakciókhoz témájukban kapcsolódó látványvilágot rendelünk, a külső megjelenésben is törekedve a hangulatos (*tematikus*) miliő megteremtésére (pl. adott látnivaló témájával, stílusával harmonizáló berendezési tárgyak, viaszbábukkal berendezett „életképek”, stb. elhelyezésével).

Eszközök lehetnek:

- Idegenvezetés, tárlatvezetés kísérővel illetve egyénileg (pl. audiophone rendszerrel, információs füzetrel, térképpel)
- Hagyományos kiállítási eszközök, pl. vitrinek, tablók, tanösvény jellegű kialakítások
- Modern interpretációs eszközök, pl. érintőképernyős monitorok, filmvetítés, hangokat, illatokat közvetítő berendezések, eszközök; életképek, élethelyzetek berendezése viaszbábukkal;
- Élő bemutatás, pl. műhelyekben mesterségek bemutatása, jelenetek eljátszása, gyárlátogatások
- Egyéb interaktív (kipróbálási) lehetőségek, pl. palackozás kipróbálása, kóstolások, táncház
- Játékos információs eszközök (pl. érintőképernyős monitoron tesztkérdések, akár kisebb nyeresemény biztosításával)
- Gyermek számára kialakított interpretációs eszközök, foglalkoztató füzetek, játszóház
- Az interpretáció mellett a kipróbálás élménye különböző foglalkozásokkal is biztosítható, adott látnivaló témájának, célcsoportjának megfelelően (pl. kézműves foglalkozások, rendhagyó történelemórák, előadások, stb.)
- A bemutatás magától értetődő eleme kell, hogy legyen a *többszínűség!*

→ **Programszervezés:**

Az élmény fokozása érdekében adott látnivalónál hozzáférhető programok körét is bővíteni szükséges. Napjainkban nem elég egyszerűen csak „becsalogatni” a turistákat a látnivalók megtekintésére, hanem további kikapcsolódási, szórakozási lehetőségek igénybevételét is biztosítani kell a számukra. Mivel általános fogyasztói trend az új élmények keresése, így a *visszatérési hajlandóság növeléséhez elengedhetetlen a meglévő látnivalók esetében a változatos programkínálat biztosítása*. Kiváltképp fontos ez a helyi, budapesti lakosság többszöri látogatásának eléréséhez. Az élményt fokozó állandó programok mellett így változatos időszakos programok szervezése szükséges, az egyes attrakciók helyszínén külön-külön, vagy akár kerületi szintű programokkal összekapcsolva azokat.

→ **Kiegészítő szolgáltatások:**

További fejlesztésre váró feladat a kiegészítő szolgáltatáskör fejlesztése, amellyel az attrakció helyszínén eltöltött idő nem csak növelhető, hanem még élvezetesebbé és jobban kihasználhatóvá is tehető, ezáltal a *költés fokozható*. A hangsúlyt ebben az esetben is az interaktivitás fokozására kell helyezni, olyan többletszolgáltatásokkal, amelyeknek a vendégek nem csupán szemlélői, de aktív részesei is.

☞ **Látogatóbarát infrastruktúra megteremtése**

A bemutatás élményjellegének, interaktivitásának megteremtése mellett ugyancsak rendkívül lényeges feladat valamennyi attrakció esetében a látogatóbarát infrastruktúra kiépítése. A kényelem és komfort, a teljes körű kiszolgálás iránti fokozódó igény trendje megköveteli a turisták valamennyi, a látogatás során felmerülő szükségleteinek a komplex kielégítését. *A látnivalók, és a hozzájuk (is) kapcsolódó infrastruktúra együttes fejlesztésével növelhetjük az attrakciók vonzerejét.*

A fogadóbarát infrastruktúra elemei:

→ **Nyitvatartási idő, hozzáférés lehetősége:**

- A látnivalók nyitvatartási idejét a vendégigényekhez igazítva szükséges meghatározni, harmonizálva azt az egyes attrakciók esetében. Ezzel elkerülhetővé válik, hogy a turista a kínálatnak csak egy bizonyos részét nézhesse meg tartózkodása alatt, illetve bizonyos időszakokban program nélkül maradjon. Az esti időtöltési lehetőség rendelkezésre állása különösen fontos a fiatalabb korosztályok, mint célcsoportok esetében. Emellett a hosszabb nyitvatartási idő kiegyenlített forgalmi terhelést eredményez.
- Alapvető fontosságú a látnivalók folyamatos hozzáférhetőségének a biztosítása, azaz a bejelentkezéshez kötött programok számának minimalizálása, illetve ezek esetében a bejelentkezés rugalmasságának kialakítása (pl. online bejelentkezési lehetőség, regisztráció a látogatóközpontban, stb.).
- A csoportosan látogatható attrakciónál az egyéni vendégek számára is garantálni kell a megtekinthetőséget, pl. megadott időközönként, az addig összegyűlt látogatók számára vezetett csoportos látogatási rendszer kialakításával.

→ **Attrakciók megközelítése:**

A kerület egyes részeiben elszórtan, pontszerűen helyezkednek el az idegenforgalmi látványosságok. A kerületen belüli közlekedést a viszonylag szűk keresztmetszetű közlekedési tengelyek nagy forgalma mellett a vasúti átkelőknél a várakozási idő is meghosszabbítja. Ez nemcsak bosszúságot és türelmetlenséget okoz, de a helyi lakosságnak a nagy autósforgalom által okozott levegő-, és zajszennyezéssel is számolnia kell. Az attrakciók megközelítését szolgáló, jelenleg túlságosan nagy átmenő forgalmat bonyolító utak tehermentesítésére megoldást kell találni. Budafok belvárosában problémát jelent a gyalogos közlekedés biztonsága, a parkolási lehetőségek korlátozottsága is. Az attrakciók szűkebb értelemben vett megközelíthetőségének feladatai:

- Irányjelző táblák kihelyezése (ld. következő pont)
- Parkolási lehetőségek kialakítása
- Gyalogos megközelíthetőség, közlekedésbiztonság fejlesztése (járdák, gyalogos átkelők kialakítása)
- Tömegközlekedési feltételek javítása az attrakciók irányában (is)
- Turisztikai közösségi közlekedési eszközök üzembe helyezése (pl. dottó, iránytaxik, sétahajó, stb.)

→ **Turisztikai információs rendszer fejlesztése:**

A turistaáramlásban az egyik legnagyobb problémát az jelenti, hogy nem állnak rendelkezésre információk a látnivalók elhelyezkedéséről, megközelíthetőségéről. A turisztikai információs rendszerek fejlesztése ezért adott látnivalókhöz kapcsolódóan is rendkívül fontos, pl.:

- **Útvonaljelző, tájékoztató táblák** kihelyezése
- Tájékoztatót segítő **piktogramok** kihelyezése

- **Irányított** (táblával, térképen jelzett) **sétaútvonalak** kialakítása a vendégforgalom irányítására
 - **Egyéb információs anyagok** (pl. térképek)
- **Akadálymentesítés:**
Az egyenlő esélyű hozzáférés érdekében az attrakciók fizikai környezetét akadálymentessé kell tenni, hogy a mozgásukban, illetve érzékelésükben korlátozott érdeklődők számára is élvezhető legyen a látogatás minden pillanata (pl. akadálymentes külső megközelíthetőség és belső közlekedés, mozgássérült mosdók, lift braille írásos nyomógombokkal, braille írásos feliratok, auditív rendszerek, utcaburkolatok látássérültek számára megfelelő kialakítása, „hangos” megálló és gyalogos átkelőhelyek, stb.)
- **Vendégek kiszolgálásának biztosítása:**
- Szabadtéri és fedett pihenőterek
 - Mosdók
 - Vendéglátó egységek
 - Ajándékbolt (mind a bevételek fokozása, mind az arculatépítés miatt fontos, hogy adott látnivalóra jellemző ajándéktárgyakat tartalmazó shop is kialakításra kerüljön)
 - Idegen nyelvűség biztosítása a vendégfogadásban is (mind a kitáblázottság, mind a személyes kommunikáció tekintetében)
- **További kiegészítő szolgáltatások, pl.:**
- Bankkártyás fizetés lehetőségeinek megteremtése
 - Légkondicionálás
 - Elsősorban a fiatalok megnyerése érdekében a fő látnivalók közelében pl. WIFI rendszer (hot spotok) kiépítése
 - Gyermekfelügyelet, stb.

☉ **Marketingtevékenység fejlesztése:**

A termékfejlesztéssel párhuzamosan természetesen elengedhetetlen az árképzési, értékesítési, marketingkommunikációs, humánpolitikai, stb. aktivitások fejlesztése a komplex, minden elemében összerendezett kínálat megteremtéséhez. Létre kell hozni az attrakciók egyedi, megkülönböztető arculati megjelenését is.

4.3.2.2 **Új attrakciók kialakításának alapelvei**

Budafok-Tétény turisztikai fejlesztése nemcsak a már meglévő attrakciók átalakítását, és kínálatuk bővítését teszi szükségessé, hanem – a helyzetelemzésben feltárt kínálati problémák és összefüggések alapján – új, jelentős hatókörű vonzerők kialakítása is elengedhetetlen ahhoz, hogy a kerület több részterülete is képes legyen a látogatók megnyerésére, számukra színvonalas szolgáltatásokat, feledhetetlen szórakozási és szabadidős élményt nyújtson, így a budapesti kínálat szerves részévé váljon.

Alapelv, hogy a helyi értékekre alapozott, autentikus, minőségi, komplexitást biztosító, innovatív és egyedi attrakciókkal bővüljön a kerület kínálata.

Az új látnivalók kialakításánál több olyan tényezőt is figyelembe kell venni, amelyek hosszú távon meghatározzák az attrakciók életképességét:

☉ **Stratégiai szemlélet, illeszkedés az átfogó fejlesztési koncepcióhoz:**

A projekteknek minden szempontból illeszkedniük kell a fejlesztési koncepcióban rögzített irányvonalakhoz, az ezekben foglaltakkal logikai kapcsolatban kell állniuk.

Nem hozhatók létre működésükben, témájukban adott terület arculatától teljesen eltérő, idegenszerű beruházások: *ad-hoc fejlesztések helyett tudatosan tervezett, egymással összefüggésbe rendezett kínálat-együttes* kialakítására van szükség, ellenkező esetben az új projektek akár negatív externáliákat is okozhatnak más kínálati elemek működésében.

➤ **Tematikus kapcsolódás, komplexitás:**

A létrejövő kínálatnak a vendégigények komplex kielégítését kell biztosítania. Ennek megfelelően olyan húzóattrakciók létrehozása indokolt, amelyek a már meglévőkhöz meghatározott pontokon keresztül kapcsolódnak, ezáltal lehetőséget adnak a szinergiahatások kiaknázására. Kiemelten fontos, hogy az új és a már meglévő attrakciók a működésük során egymással összehangolva, és egymást kiegészítve funkcionáljanak, vagyis ne hozzanak létre konkurenciát egymás számára.

➤ **Egyediség, megkülönböztetés:**

Budapest turisztikai kínálatának összetétele miatt a kerület számára akkor nyílik reális lehetőség jelentős vonzerőérték létrehozására, ha néhány egyedi, máshol fel nem lelhető attrakcióval bővíti a kínálatát. Jelenleg ilyen vonzerő nem áll rendelkezésre, így az új attrakciók kialakítása során törekedni kell a piaci rés megcélzására a termék/piac vonatkozásában.

➤ **Szezonalitástól mentes kínálat:**

A kínálat összetételét tekintve kedvező helyzetet hoz létre, ha egész évben rendelkezésre álló nagy hatókörű programok, húzótermékek alakulnak ki, ezáltal szezonaritástól mentes kínálat várja az év minden szakában a vendégeket.

➤ **Minőségorientált fejlesztés:**

A keresleti trendek a minőségi iránt elkötelezett látogatók részarányának dinamikus növekedését mutatják. A minőségorientált fejlesztés érdekében nagyobb léptékű projekt-együttes, komplett minőségi rendszerek megvalósítása szükséges.

➤ **Célcsoport igényeinek kielégítése:**

A fejlesztést megelőzően pontosan meg kell határozni az attrakciók leendő célcsoportjait. Ez ugyanis alapvetően befolyásolja a fejlesztés életképességét, azt, hogy milyen fogyasztói közönségre számíthat, mekkora lesz az érdeklődés az attrakció iránt, és – nem utolsósorban – mekkora fizetőképesség keresletre tarthat számot.

➤ **Reális kapacitások kialakítása:**

A célcsoportok meghatározásával, a vendégigények felmérésével párhuzamosan, annak alapján meghatározható az a reális kapacitás, amelynek az egyenletes, optimális töltése biztosítható: a kapacitáskihasználtság egyrészt a jövedelmezőséget befolyásolja, másrészt viszont a túlzott töltés a projekt jelentős, idő előtti amortizálódását eredményezheti.

➤ **Jövedelmezőségi elvárások:**

Az új attrakciók jövedelmezőségét a fizetőképes kereslet és a keresleti-kínálati viszony határozza meg, ezek együttesen pedig a leendő fejlesztés életképességét befolyásolják. Új attrakciók fejlesztésénél alapvető elvárás a működtetés fenntarthatósága: a turizmus gazdasági tevékenységként értékelendő, így *a turisztikai projektekkal szemben is elvárás a gazdaságos üzemeltethetőség, a folyamatos, tervezhető bevétel, a kiegyensúlyozott hozam, a kedvező megtérülés.* Az egyes projektelemek között létrehozott pozitív gazdasági kapcsolattal a működtetés pénzügyi fenntarthatósága erősíthető.

➤ **Fenntarthatóság:**

A pénzügyi fenntarthatóság mellett a gazdasági, társadalmi, környezeti és egyéb hatások együttes értékelése szükséges.

➤ **Elhelyezés a földrajzi térben, vendégáramlási kérdések:**

Új attrakciók létrehozásakor ugyancsak fontos szempont a „Hová?” kérdésre adott racionális válasz: az optimális helyszín kiválasztásához figyelembe kell venni a már meglévő környezet adottságait, megközelíthetőségét, annak „attrakciótelítettséget” (vagy

hiányát), a már említett kapcsolódási lehetőségek kiaknázása érdekében a meglévő attrakciók típusát, jellegét, célcsoportjait. Lényeges, hogy az egyes fejlesztési „magterületek” az attrakciók számában – és minőségében – nem szakadhatnak el egymástól: *az egyik fejlesztési terület javára sem jöhet létre a magterületek közötti súlyponteltolódás, egy ún. (budafoki) „vízfej” effektus.* Ugyancsak kiemelt szempont, hogy a létrehozott funkciók jövedelmezősége összhangban álljon a fejlesztési terület értékével. A kínálati elemek egymáshoz viszonyított elhelyezése lehetőséget ad a *vendégforgalom irányítására*, amellyel egyrészt költségre ösztönözhetjük a látogatókat, másrészt biztosíthatjuk az érzékenyebb területek terhelésének optimalizálását.

➤ **Lépcsőzetes fejlesztés, tartalékterületek:**

A turisztikai piac gyorsan változó keresleti-kínálati viszonyai megkövetelik a folyamatos reakciót a termékfejlesztés oldaláról is: egy attrakció sikerét alapvetően meghatározza a változásokra adott válasz, a rugalmas adaptáció képessége. Ennek megfelelően a *fejlesztéseket célszerű lépcsőzetesen, a piaci változásokat lekövetve megvalósítani.* Ez a hosszú távú koncepcionális megközelítés mellett tartalékterületek kijelölését is szükségessé teszi.

➤ **Optimális ár-érték arány biztosítása:**

A keresleti sajátosságoknak, az elérni kívánt célcsoportoknak megfelelő ár-érték arány kialakítása elengedhetetlen.

➤ **Hatékony forrásallokáció:**

A piaci működési mechanizmusok, *a magántőke szerepvállalásának figyelembevételével alakítandó ki a kerület turisztikai projektportfóliója.* Alapelv, hogy az önkormányzat kizárólag olyan feladatokat valósítson meg, amire a magántőke nem hajlandó, vagy amely a tőkebevonás alapfeltételét jelenti.

➤ **Széleskörű partnerség kialakítása:**

A széleskörű partnerség kiépítése alapvető gazdasági érdeke minden szolgáltatónak, hiszen a piac működése, a vendégek összetett igényrendszere feltételezi a több szolgáltató, a köz- és magánszféra együttműködését.

➤ **Műszaki feltételek, környezeti adottságok és egyéb (pl. jogszabályi előírások) figyelembevétele:**

A lehetőségeket természetesen alapvetően meghatározzák a fejlesztési területek adottságai, az azokat érintő környezetvédelmi, műemlékvédelmi és egyéb szabályozások.

4.3.2.3 Attrakciók, szolgáltatások összekapcsolása

Az attrakciófejlesztéskor arra is figyelmet kell fordítani, hogy az egyes látnivalók között létezzenek közös és valós kapcsolódási pontok, így a már meglévő, és az újonnan kialakítandó kínálati elemek szerves egységet alkotva teremtsék meg Budafok-Tétény (magas szintű) szolgáltatáshalmazát. Függetlenül attól, hogy sok esetben merőben más témát ölelnek fel az egyes attrakciók, eltérő az üzenetük, illetve más a mondanivalójuk is, az összekapcsolásuk mégis *cél, érték és érdek* is egyben. Ezek nemcsak *egymást feltételezik*, de megfelelő működésükkel *kiegészítik és erősítik is a másik működését.*

A helyzetelemzés rámutatott arra, hogy jelenleg a kerület attrakcióinak és szolgáltatáskínálatának összekapcsolódása nem megfelelő. A legfontosabb szempont tehát az, hogy ezek egymással összhangban és kiegyensúlyozottan működjenek. Cél, hogy a vendégek számára komplex kikapcsolódást és a tartózkodás alatt teljes körű ellátást biztosítsunk.

4.3.2.4 Programok fejlesztési feladatai

Annak érdekében, hogy Budafok-Tétény idegenforgalmi szerepvállalása önmagához képest és Budapest egészén belül is növekedjen, a programkínálat kiszélesítésére is szükség van. Nem elegendő csupán az év egyes szakaszaiban (csaknem egy témára építve: pl. borhoz kapcsolódóan) kerületi eseményeket szervezni, hanem ennél jóval szélesebb körű feladatok megvalósítása indokolt. Természetesen a rendezvénykínálatban a jelentős hatókörű események mellett a kisebb, ezáltal folyamatos élményt és szórakozást biztosító programokra is hangsúlyt kell helyezni.

A budafok-tétényi programok legfontosabb fejlesztési feladatai közé tartozik:

➤ **Összehangolt rendezvénynaptár kialakítása:**

A teljes évet lefedő, a párhuzamosságot kiszűrő rendezvénynaptár szerkesztése során figyelembe kell venni a különböző korosztályok igényeit, szórakozási szokásait és elvárásait, és pontosan meg kell határozni az egyes programok üzenetét is. Ennek további jelentősége az alábbiakban rejlik:

- ➔ A célközönségnek számára megkönnyíti a saját, a programkínálat alapján történő szabadidő-szervezést;
- ➔ A rendezvény szervezői jól ütemezve, szervezeten és időben fel tudnak készülni a programokra;
- ➔ A programok rendezésével kapcsolatban felmerülő költségek idejében kalkulálhatók;
- ➔ Mérsékelhető a programkínálatra jellemző szezonális (ezzel az idegenforgalomból származó bevételek is kiegyensúlyozottabbá válnak);
- ➔ Erre építkezve programcsomagok is kialakíthatók.

A rendezvénynaptár kialakítása *feltételezi* a különböző intézmények, szervezetek, vállalkozások *szoros együttműködését*.

➤ **Rendezvénykínálat attraktivitásának fokozása:**

Budafok-Tétény turisztikai potenciáljának fokozásához, azon keresztül a látogatók számának növeléséhez a jelenlegi programkínálat mennyiségi és minőségi oldalról sem tekinthető kielégítőnek. A kerület rendezvény- és programkínálatából jelenleg kizárólag a Budafoki Pezsgő-, és Borfesztivált, a Budafok-Tétény Kulturális Napokat emelhetjük ki, mint turisztikai szempontból meghatározó húzórendezvények. Emellett a Klauzál Gábor Budafok-Tétényi Művelődési Központ, valamint a Campona Bevásárlóközpont szervez jelentősebb eseményeket, ezek azonban többnyire kizárólag a helyi, térségi lakosságot szólítják meg, turisztikai szerepkörük csekély mértékű. Feladatok:

➔ Autentikus, a XXII. kerülettel azonosítható élményekre építő programok létrehozása: rendkívül fontos, hogy a helyi adottságokra, értékekre, alapozott, a kerülettel azonosítható programok szülessenek, kiváltképp a kiemelt programok esetében. Ezzel az egyediség, megkülönböztető jelleg emelhető ki, biztosítva a kellő mértékű vonzerő kialakulását. Témaköri hangsúlyok lehetnek:

- Bor, pezsgő, gasztronómia
- Törley emlékek (kiemelten is)
- Duna
- Sváb hagyományok
- Kastélynapok
- Retro életérzés
- Rekreáció

- Húzóprogramok szervezése: a kerület éves programsorozatán belül legalább minden évszakban szükség van egy jelentősebb eseményre. Ezeket az eseményeket elsősorban a „jól csengő” és mindenki számára minőséget jelentő márkanévek tehetnek vonzóvá, helyi vagy országos ismertségnek örvendő szereplők részvételével. A húzóprogramok visszatérő események, összefonódnak a kerület életével, így jelentős imázsépítő hatással bírnak.
- Kiegészítő programkínálat fejlesztése: külön hangsúlyt kell helyezni a húzóprogramok mellett a kiegészítő programkínálat bővítésére, ezáltal egész évben folyamatosan rendelkezésre álló rendezvényhalmaz jöhet létre. a programstruktúra kialakításában természetesen figyelembe kell venni a célcsoportok tényleges igényeit, elvárásait: a kiemelt események mellett az eltérő igényű és kultúrafogyasztású vendégkör igényeinek megfelelő, változatos programkínálat kialakítása a cél.
- Az egyes programok attraktivitásának fokozása:
 - Minőségi kínálat biztosítása a rendezvény minden elemében (célcsoportok igényeitől függően, de igényes megoldásokkal);
 - Komplex élményt nyújtó összművészeti rendezvények szervezése;
 - Fiataloknak, illetve a gyermekes családoknak szóló programok bővítése;
 - Esti igényes szórakozási lehetőségek bővítése (mind a fiatalok, mind a középkorúak számára);
 - Idegen nyelven is hozzáférhető programok biztosítása rendkívül lényeges;
 - A térségi kínálat összekapcsolásával a rendezvénykínálat attraktivitása tovább fokozható (pl. részvétel jelentős budapesti rendezvénysorozatokban; térségi programcsokor kialakítása, stb.).
- Lakossági és turistaigények összehangolása (zavaró hatások minimalizálása)
- ☉ **Rendezvények infrastrukturális háttérének megteremtése:**
 - Színvonalas fedett és szabadtéri rendezvényhelyszínek kialakítása
 - Szabadtéri események igényes infrastrukturális háttérének megteremtése (mobil WC-k, szemetesek, biztonsági szolgálat, vendéglátó pavilonok)
 - Nagyobb látogatószámú, zajosabb események elkülönítése a lakócélu területekről;
 - Kapcsolódó közlekedésszervezési, parkolási, biztonsági kérdések rendezése;
 - Rendezvények után a tisztaság, rend helyreállítása.
- ☉ **Marketingtevékenység intenzitásának fokozása:**

A marketing jelentőségére már korábban is utaltunk. A programok sikeressége, ismertsége, és a látogatószámuk alakulása szempontjából az egyik legsarkalatosabb kérdés a megfelelő marketingtevékenység. A következő kiemelt feladatok ellátására van szükség:

 - A rendezvénytárhoz és a programokhoz igazodó marketingkommunikációs stratégia kidolgozása és megvalósítása;
 - Tudatos, aktív kommunikáció, PR-tevékenység folytatása a célcsoportok elérő eszközök alkalmazásával
 - Együttműködések fokozása, közös megjelenések szorgalmazása
 - A programok vizuális megjelenésének javítása:
 - A főbb turistaútvonalakon vagy a tömegközlekedési csomópontokban információs pultok felállításával a látogatók figyelmét fel lehet hívni a budafok-tétényi kínálatra;
 - „Sokatmondó”, jól eltalált logo/szlogen megalkotása egységes arculati csomag keretében;
 - Marketingkommunikációs eszközök megjelenésének javítása egységes arculati csomag szerint;
 - A rendezvény fizikai helyszínének illesztése az esemény témájához, illetve arculati megjelenéséhez.

4.3.3 Turisztikai infrastruktúra fejlesztési feladatai

4.3.3.1 Szálláshelyfejlesztés

A kerületben ma fellelhető **szálláshelykínálat meglehetősen hiányos**: egyetlen, viszonylag kis kapacitással bíró négycsillagos szálloda működik, a többi kereskedelmi szálláshely – minőségük, szolgáltatási körük és forgalmuk alapján – nem jelent számottevő fogadóinfrastruktúrát.

Annak ellenére, hogy a kerületi férőhely-kapacitás meghatározó részét adó szállodai férőhelyszám 2000 és 2006 közötti dinamikus növekedése és a vendégszám, illetve a vendégéjszaka-szám alakulása között egyértelmű korreláció figyelhető meg, **a jelenlegi idegenforgalmi kínálat nem indokol szignifikáns kvantitatív bővítést**.

Ma Budafok-Tétény, mint turisztikai termék nem létezik: sem mint a „szűken értelmezett” Budapest kiegészítő termékeként szolgáló attrakció, sem pedig mint önálló, összetett vonzerő, releváns idegenforgalmi keresletre épülő turisztikai desztináció.

A XXII. kerület szálláshelyfejlesztése tekintetében tehát mindenekelőtt tisztáznunk kell **Budafok-Tétény főbb fejlődési irányvonalát**, amely arra a kérdésre ad választ, hogy a kerület Budapest (értsd: Budapest belvárosi, ma is frekventált része) **kiegészítő termékeként** jelenik meg, és fél-, egynapos kirándulások adják majd az idegenforgalmi kereslet gerincét, **vagy önálló, többnapos turisztikai termék**ké válhat. Ez ugyanis alapjaiban meghatározza a városrész férőhely-kapacitásának szükséges volumenét.

Természetesen a jelenlegi eredmények alapján pozitív fejlődést jelentene, ha a jövőben **Budafok-Tétény a budapesti kínálat szerves részeként**, annak állandó kiegészítő attrakciójaként nagyszámú kiránduló- (azaz egynapos) forgalmat bonyolítana le. A gazdasági fejlődést azonban hatékonyabban segítené **a többnapos (minimum egy éjszakás) átlagos tartózkodási idő elérése**, ez ugyanis fokozott költséget jelentene, multiplikátor hatásai révén nagyban növelné a kerület bevételeit, hozzájárulna a befektetés-ösztönzéshez, a lakosság életminőségének és életszínvonalának javításához.

Ennek megfelelően hosszú távú célkitűzés, hogy **Budafok-Tétény olyan komplex turisztikai termék**ké váljon, amely a budapesti turisztikai kínálat szerves részét képezi, széles vendégkör megnyerésére van lehetősége, és jelentős számú, dinamikus emelkedő vendégéjszaka számot realizál. Ez tehát azt jelenti, hogy bár a vendégek nagy többsége egynapos látogató, mégis **jelentős, és növekvő a szállóvendégek részaránya** is.

Ehhez természetesen elengedhetetlen a **minőségében egységesen magas, de színvonalában** (következésképpen a megcélzott közönség összetételében) **diverzifikált szálláshelykínálat** megteremtése.

A tapasztalat azt mutatja, hogy mivel a hagyományos szálláshelyi szolgáltatások a legritkább esetben szolgálnak független attrakcióként, így:

- ➔ vagy a turisztikai keresletet generáló **attrakciókínálat alapját kell először megteremt**enünk, amelyre épülve a kereskedelmi szálláshelyek hosszú távú rentabilitását

(így a teljes idegenforgalmi kínálat minőségbeli konzisztenciáját) nagyobb eséllyel garantálhatjuk,

- ☛ vagy olyan szálláshelyet kell létrehoznunk, amely önmagában is - pl. színvonalas és széleskörű szolgáltatásai révén - vonzerővel rendelkezik, és **képes saját működését számottevő jelentőségű, a térségben található idegenforgalmi attrakció nélkül is biztosítani.**

A legcélravezetőbb megoldás a fent említett két lehetőség kombinációja, tehát **stabil idegenforgalmi keresletet generáló, komplex turisztikai kínálatra épülő, hosszú távon működni és fejlődni képes, biztos üzleti alapokon nyugvó, és a térségi vonzerő-portfólió szerves részeként megjelenő szálláshely-összetétel kialakítása.**

Abban az esetben azonban, **ha a XXII. kerületre elsősorban, mint kiegészítő termékre** gondolunk⁸, a kvantitatív szálláshely-bővítés időrendben mindenképpen **alacsonyabb prioritást** élvez, mint a korábban felvázolt és megoldásra váró, a vendégfogadás fejlődését általánosságban gátló problémák, vagy az idegenforgalmi attrakciók esetében tapasztalható hiányosságok orvoslása.

A helyi szálláshely-kapacitás fejlesztésének alapját a mindenkori kereslet volumene és tendenciái jelölik ki. A kapacitástervezéshez irányadónak tekinthetjük az általános és a fővárosi szálláshelyekre vonatkozó forgalmi trendeket:

- ☛ Az általános keresleti trendek a **magasabb minőségi színvonalú szálláshelyek iránti igény növekedését** mutatják: a kényelem és komfort fokozódó elvárása egyértelműen a szálloda típusú kereskedelmi szálláshelyek felé tolja el a keresletet.
- ☛ A legnagyobb kapacitást (54.584 férőhelyet) a háromcsillagos szállodák biztosítják, ötcsillagos férőhelyből 8262db, négycsillagosból 33.473db áll rendelkezésre országszerte. Ez az összes szállodai férőhely 48, 29 ill. 7%-át teszi ki. Ezzel szemben a vendégéjszakákból való részesedés sorrendben 42,7%, 38,7% és 10,3%; azaz a **háromcsillagos kategóriában túlkínálat van.**
- ☛ Évek óta jellemző tendencia, hogy a magasabb színvonalú – **négy- illetve ötcsillagos – házak forgalma bővül a legdinamikusabban**, ezzel szemben a háromcsillagos házak forgalma átlag alatti mértékben növekszik, illetve stagnál.
- ☛ Ennek megfelelően **a legjobb szobakihasználtságot (68,4%) az ötcsillagos egységek érték el, ezt a négycsillagosok követték (56,8%).** A háromcsillagos szállodák kihasználtsága 45,5% volt, azaz alacsonyabb, mint a szállodákra jellemző átlagos érték (49,8%).
- ☛ A kategória növekedésével emelkedik a külföldi vendégkör részaránya, természetesen a magasabb fizetőképesség miatt. Ez Budapesten – a külföldi vendégek országos átlagot jelentősen meghaladó részaránya következtében – fokozottan érvényesül.
- ☛ Az 1 férőhelyre eső összes bevétel természetesen az ötcsillagos egységekben a legmagasabb, ezt jelentősen lemaradva a négycsillagos hotelek követik. **Legalacsonyabb a háromcsillagos egységekben elérhető fajlagos bevétel.**
- ☛ Összességében tehát elmondható, hogy a legkedvezőbb mutatókat az ötcsillagos egységek produkálták, ezt a négycsillagos házak követték. Utóbbiak esetében azonban nagyobb prosperitás látszik.

⁸ Ezt indokolja, hogy Budapest nemcsak az ország első számú desztinációja, de a térség idegenforgalmának meghatározója is.

Az országos és fővárosi statisztikák részletes elemzése alapján tehát megfigyelhető, hogy a kereskedelmi szálláshelyek közül arányaiban releváns vendégforgalommal csak a 3-5 csillagos szállodák rendelkeznek, a helyi fejlesztések során tehát indokolt elsősorban erre a minőségi szállástípusra koncentrálni. Budapesten a szállodák közül is rendre **nagyobb kihasználtságot mutatnak a felsőkategóriás (ötcsillagos) szálláshelyek**, mint a négy- és háromcsillagos házak.

A magyarországi **wellness szállodákról** általánosságban elmondható, hogy a szezonális problematikája kevésbé érinti őket, elsősorban a belföldi keresletre építve különféle szolgáltatásokkal egész évben jelentős töltöttséggel működnek, forgalmuk dinamikusan bővül, mely tendencia évek óta jellemző folyamat.

Érdemes ezen a ponton megjegyezni, hogy a világ turizmusában tapasztalható trend szerint egyfajta **nyitás jelenik meg az ún. „high end” és a „low end” szállodák irányában**. A high end esetében a legszélesebb körű szolgáltatások és a **luxus** kapja a hangsúlyt, míg a low end szállások igényes, de egyszerű berendezésű és viszonylag kevés extra szolgáltatást nyújtó, **elsősorban a fiatalok által preferált** szállodákat jelentenek⁹.

Ez utóbbiak Magyarországon egyelőre nem képviselnek szignifikáns piaci részarányt, kihasználtságukra vonatkozó statisztikák így nem állnak rendelkezésünkre. A világtrendek alapján azonban indokolt a fent említett potenciális fejlődési irány mérlegelése.

Budafok-Tétény természeti környezete, elhelyezkedése, a zöldterületek jelentős aránya elvben lehetőséget ad a **kempingfejlesztés** mérlegelésére is. Budapesten azonban, az elmúlt években (1997-2006 KSH) a kempingek száma körülbelül felére, a férőhelyek száma kevesebb, mint harmadára csökkent. Ennek ellenére romlott a kapacitás-kihasználtság, és az átlagos vendégéjszakaszám, amely arra enged következtetni, hogy jelentősen visszaesett az érdeklődés ez iránt a kereskedelmi szálláshelytípus iránt. A fent említett tendenciák mellett így nem valószínűsíthető Budafokon sem egy kemping életképessége, tekintettel arra is, hogy a szállástípus beépítési korlátai és jellege miatt rendkívül nagy, értékes területet vonna el más, jobb jövedelmezőséget biztosító fejlesztési lehetőségetől.

A magyar idegenforgalom egy kétségtelenül fejlődő alszegmense a **kastélyturizmus**. A tapasztalat azt mutatja, hogy ezek az egységek – a nagyobb volumenű befektetés, illetve az eredeti épület presztízséhez illeszkedő magasabb kategória miatt – nagyobb ráfordítással és esetenként hosszabb megtérülési idővel hozhatók létre, ennek ellenére a magyarországi átlaghoz képest jobb kihasználtsággal működnek. Kiegészítő- és típusszolgáltatásaikkal növelhetik vonzerejüket.

A jelenlegi keresletet a helyzetfeltárás fejezetben pontosan bemutattuk. A tervezett turisztikai fejlesztések után **valószínűsíthető keresletnövekmény** számításához a **hasonló adottságokkal, de fejlettebb idegenforgalmi szuprastruktúrával rendelkező kerületek jelenlegi adatait vehetjük irányadónak**: az elhelyezkedés, a kerületen belül jellemző

⁹ Fontos, hogy elsősorban a kiegészítő szolgáltatások, következésképpen a nagy létszámú és diverzifikált képzettséggel rendelkező igényelt emberi munkaerő hiányában képesek szobaáraikat lent tartani a „fapados” szállodák, de az alapszolgáltatásokban jelentős minőségbeli különbség nem mutatkozik a felsőkategóriás szállodákhoz képest.

A piac az egyre szélesebb réteg számára elérhető légi közlekedésre épül, gyakran éppen a fapados légitársaságok üzemeltetik ezeket a házakat. (lásd: Budapest, EasyHotel. az EasyJet szállodája) A megcélzott réteg elsősorban a sokat utazó és csak néhány éjszakát a desztináción töltő, kevésbé tehető fiatalok, akik számára sokkal inkább az ár az elsődleges prioritás, sem mint a komfort vagy a luxus.

természeti értékek (pl. Duna-part) és a meghatározó jelentőségű attrakciókínálat korlátozottsága alapján a *XXI. kerületet*, mint potenciális fejlesztés előtt álló, hasonló adottságokkal rendelkező városrészt; illetve a *XI. és a III. kerületet*, mint irányadó példákat indokolt összehasonlítani Budafok-Téténnyel.

Év	Kereskedelmi szállásférőhelyek száma (db)	Vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken (vendégéjszaka)	Szállodák férőhelyeinek száma (db)	Vendégéjszakák száma a szállodákban (éjszaka)
Budapest XXII. kerület				
2002	220	14 433	148	11 331
2003	310	21 866	238	19 585
2004	290	29 007	260	27 319
2005	228	32 108	188	30 726
2006	270	32 604	230	31 232
Budapest III. kerület				
2002	5 727	349 183	2 765	334 822
2003	5 267	344 767	2 768	321 056
2004	4 661	321 031	2 283	308 210
2005	2 439	339 800	2 152	326 257
2006	2 709	350 225	2 403	339 296
Budapest XI. kerület				
2002	4 531	478 095	2 949	443 116
2003	6 007	508 264	2 986	459 950
2004	4 729	624 154	3 142	572 847
2005	4 331	637 507	3 146	587 476
2006	4 542	610 724	3 556	564 684
Budapest XXI. kerület				
2002	142	21 066	104	13 109
2003	142	19 616	104	11 606
2004	168	24 540	124	14 112
2005	166	21 536	124	14 956
2006	158	18 100	122	14 306

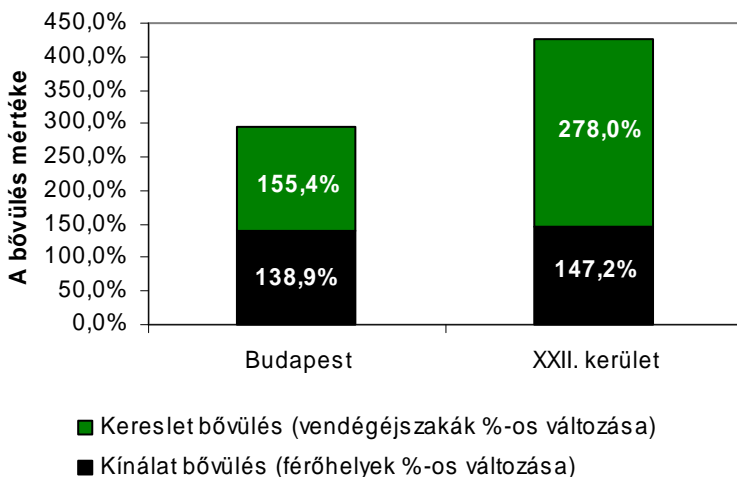
2. Táblázat: Vizsgált kerületek összehasonlító adatai

Forrás: KSH

A XXII. kerület jelenleg 32.000 kereskedelmi szálláshelyeken regisztrált vendégéjszaka-számot realizál. Az **attrakciófejlesztések után** reálisan elérhető célkitűzés, hogy forgalmi mutatója a kereslet tekintetében nagyságrendi különbséget (350.000 vendégéj) mutató III. kerület és az ugyancsak jelentősen frekvenciáltabb (kb. 610.000 vendégéjszakát regisztrált) XI. kerület közé essen. A XI. kerület jobb összeköttetését a belvárossal ellensúlyozhatja a jelentős húzóattrakciókkal bővített budafoki-tétényi idegenforgalmi kínálat, így már **középtávon az éves vendégéjszaka szám itt is elérheti a 400.000-450.000 éjt¹⁰**. Ez tehát már **lényeges kapacitásbővítést indokol a szálláshelykínálatban is**.

¹⁰ Forrás: KSH-2006

A különböző típusú kereskedelmi szálláshelyek vendégforgalmának dinamikáját vizsgálva a statisztikák a XXII. kerületben egyértelműen **a szállodai szobakapacitás minőség- és mennyiségbeli egyidejű fejlesztésének szükségességére** mutatnak rá, míg Budapestet egységes desztinációként kezelve elmondható, hogy a lassuló, szítáló keresletbővüléshez folyamatos, gyorsuló kvantitatív fejlesztés társul, így az egyes egységek kihasználtsága várhatóan rövidesen stagnál, illetve kis mértékben csökken majd.



3. ábra – A szálláshelypiac alakulása Budapest egészét, illetve a XXII. kerületet tekintve 1997 és 2006 között
Forrás: KSH

A kerületben az elmúlt években (1997-2006) tapasztalható, meglehetősen rapszodikus mennyiségi összetétel-változást tendenciaként értékelve, a kereslet növekedésének üteme (278%) jóval meghaladja a kínálatot jelentő férőhely-kapacitás bővülésének intenzitását (155%).

Mindemellett a jelenlegi attrakciókínálatnak megfelelő forgalmi elvárások alapján – a budapesti szállodai szobakapacitás-kihasználtságot irányadónak tekintve¹¹ (ötcsillagos szállodáknál kb. 60%) – a szálláskapacitás minimális kvantitatív bővítése indokolt, kb. 40 és 60 szoba között.

Amennyiben azonban **a tervezett attrakciófejlesztés megvalósul, a vendégéjszakák száma becsléseinek szerint dinamikus** – 32 ezer vendégéjszáról 450 ezerre, azaz 14-szeresére – **növekedhet, amely mintegy 1800-2000 új szállásférőhely kialakítását teszi szükségessé** (a szállodai férőhelyek száma a XI. kerületben jelenleg 3556, a III. kerületben 2403 db).

A fejlesztések párhuzamosan bővülő kereslethez igazodó szálláskapacitás összetétele a mindenkori **célcsoport igényeihez** illetve a létesítménynek otthont adó **terület arculatához** kell, hogy **illeszkedjen**. A budapesti trendeknek megfelelően a **külföldi vendégkör részaránya domináns lesz** a kerület szálláshelyi forgalmában is.

¹¹ Irányadónak tekinthetjük a budapesti ötcsillagos szállodák átlagos kihasználtságát a kereslet-központú megvalósíthatóság és a fenntartáshoz szükséges minimális kihasználtság adta keretek alapján.

Budafok-Tétény esetében az alábbi lehetőségeket feltétlenül érdemes a potenciális fejlődési irányvonalak között felsorolnunk:

- A XXII. kerület eredeti adottságait maximálisan kiaknázó szálláshely-fejlesztési irány a magas kategóriájú, széles körű kiegészítő szolgáltatásokat, többek között wellness kínálatot nyújtó, **exkluzív kastélyszálloda** létrehozása, amely presztízsjellege miatt önállóan is keresletet generál.
- A potenciális kastélyokban kialakítható kis szobaszám indokoltá tesz más jellegű, szélesebb réteget megszólító, nagyobb volumenű szálláshely-kínálat fejlesztést is. A **speciális arculatú, szolgáltatáskörű szállodák** mellett a **kisebb panziók**, továbbá a nagytétényi területen – a kertvárosias jelleg kihasználásával – akár a **magánszálláshelyek** kialakítása is célravezető lehet (célcsoportoktól függően).
- A világtrendek alapján széles potenciális vevőkört prognosztizáló egyszerű, „**fapados**” **szálláshelyek** kialakítása tökéletesen összeegyeztethető a kerület társadalmi életét – a tervek szerint – fellendítő, fiatalok alkotta kereslet kiszolgálásával. E területen jelenleg még hiányos a budapesti kínálat, így piaci rés célozható meg.

A szállásfejlesztés meghatározó irányvonalai mentén javasolt tehát:

- **Kastélyszálloda kialakítása**, hiszen Budafok-Tétény eredeti adottságai erre kiválóan alkalmasak. Egy magas kategóriájú szálláshely jelentős presztízserértékű célközönsége magas színvonalat, illetve exkluzív elhelyezkedést igényel, amely egyszerre központi és természet-közeli, a kikapcsolódási lehetőségek széles skáláját nyújtja.
- **Alacsony kategóriájú, olcsó – de igényes – szálláshely** elsősorban a fiatalok számára. Ebben az esetben még lényegesebb kérdés, hogy a létesítmény a tervezett társadalmi élet központjának közvetlen közelében helyezkedjen el.
- **Célcsoportoktól függően kisebb befogadóképességű, hangulatos, családi panziók kialakítása.** A családi milió természet-közeli elhelyezkedést feltételez, a XXII. kerület kertvárosi része erre megfelelő helyszínt biztosíthat, Budapesten nagyvárosi környezetén belül speciális szálláslehetőséget kínálva.
- **Magánszállásadás ösztönzése:** elsősorban Nagytétény családi, kertvárosi környezetében vonzó alternatív szálláslehetőséget jelenthetnek a házakban, házrészekben kialakított apartmanok, szobák (reggelivel), mely szállástípus a fővárosban kuriózumnak számít.
- **A szálláshely arculatát** minden esetben az adott fejlesztési területhez illeszkedő módon kell kialakítani. Ehhez ismernünk kell a terület turisztikai célcsoportját, annak igényeit, illetve a tervezett arculati elemeket
- **A szálláshelyfejlesztést minden esetben fokozatosan**, a mindenkori kereslet mennyiségi és minőségi ismervei, illetve a prognosztizálható tendenciák mentén kell alakítani.

A szálloda-beruházás természetesen nem tartozik a kerületi önkormányzat kompetenciájába, hanem **magánbefektetők által megvalósítandó projektet jelent.** A kerület feladata kizárólag a befektetők bevonásához szükséges háttérfeltételek megteremtése, továbbá aktív beruházás-ösztönzési tevékenység végzése.

Az egyes konkrét szálláshely-beruházási javaslatokat a magterületi fejlesztések tartalmazzák.

4.3.3.2 Vendéglátás fejlesztése

A turisztikai szuprastruktúra másik meghatározó eleme a helyi **vendéglátó kínálat**. A kerületi egységek abszolút, 1 km²-re illetve 1000 főre vetített száma is a hasonló adottságokkal rendelkező kerületek mutatója alatt marad. Például a kerületi népességszámhoz viszonyított adatok alapján a III. kerület vendéglátó kínálata 7,06 egység/1000 fő, ugyanez az adat Budafok-Tétényben mindössze 3,07 egység/1000 fő. A hátrány területegységre számolva még magasabb: kb. 4-szeres a XI. kerülettel, és 5-szörös a III. kerülettel szemben. Az ilyen jellegű statisztikákban nem megjelenő kvalitatív tényezők – az interjúk alapján – hasonló lemaradást demonstrálnak, azaz a hátrány nemcsak mennyiségi, de minőségi téren is megjelenik.

Megfigyelhető, hogy a kerületben működő vendéglők és éttermek legjelentősebb része ma is a **borászat** témájához kapcsolódik (a pincészetekről, borászatokról, mint a budafoki turisztikai kínálat kiemelt elemeiről az Attrakciófejlesztés c. fejezetben ejtünk szót).

Ez természetesen olyan kézenfekvő és - elméletben - meghatározó alkotóeleme a kerület még ma is kiforratlan arculatának, amelyet kitüntetett figyelemmel kell kezelnünk. Budafok-Tétény azonban rendelkezik még olyan hagyományokkal, amelyek meghatározhatják, kiegészíthetik a gasztronómiai kínálatot. A *sváb tradíciók* például ugyanúgy nem kapnak kellő hangsúlyt az éttermek esetében, mint a Duna közelsége, a hagyományos „*Duna-parti vendéglők világa*”.

Az infrastrukturális elmaradottság és a hiányos vendéglátói piac (többek között) ezen a területen is kapcsolódik: a Duna-part – annak megközelíthetőségi problémái, rendezetlenségéből adódóan – jelenlegi állapotában nem képes a kerület presztízserkének növelésére, nem járul hozzá a látogatottság fokozódásához, és – nem melleleg – nem támogatja a beruházói kedvet sem.

A legfontosabb azonban, hogy a helyi lakosok és a turisták igényeit egyaránt kiszolgáló vendéglátó kínálatot hozzunk létre, hiszen ez az „**érzékkelhető**” **életminőséget közvetlenül és azonnal javítja**.

Ehhez figyelembe kell vennünk a **turistaáramlás** főbb irányvonalait. Célszerű ezek mentén, a fő látóköri környezetben kialakítani az egységeket, így az attrakció és a vendéglátó kínálat egymást kiegészítve és erősítve nagyobb vonzerőt hoz létre, egyenként és összességében is nagyobb keresletre számíthat.

A vendéglátó kínálat fejlesztésének fő hangsúlyai az alábbiakban összegezhetők:

- Minőségi kapacitások bővítése
- Vendéglátó kínálat diverzifikálása a célcsoportok igényeinek és az attrakciófejlesztési prioritásoknak megfelelően
- Egyedi arculatú, tematizált kínálat kialakítása
- Vendéglátó kínálat területi eloszlásában az attrakciófejlesztési prioritások követése
- Hangulatos, kerthelyiséges vendéglátóhelyek számának növelése
- Helyi gasztronómiai értékek kihasználása
- Bor, pezsgő hangsúlyos megjelenítése az ételválasztékban is
- Megfelelő infrastrukturális háttér, a színvonalas vendégfogadás feltételeinek kiépítése
- Kapcsolódó programszervezés, különösen nagy hangsúlyt helyezve az *igényes esti szórakozási lehetőségek körének bővítésére*

- Együttműködések fejlesztése (pl. bekapcsolódás a Magyar Turizmus Zrt. „Torkos csütörtök” kezdeményezésébe; közös programszervezés, tematikus kiadványok, stb.)
- Aktívabb együttműködés az ágazati szolgáltatókkal, közös csomagok kialakítása a kínálat komplexitásának – és az átlagos tartózkodási idő, illetve az átlagos költségek volumenének – növelése érdekében.

A vendéglátóhelyek kialakítása szempontjából releváns és megkülönböztető arculati húzó tényezők a következők lehetnek:

- *a helyi bor és pezsgőkultúra hagyományai;*
- *egyéb gasztronómiai értékek (pl. gombatermesztés, sajtgyártás);*
- *a sváb tradíciók és;*
- *a Duna-part.*

A fejlesztések középpontjában minden esetben a **minőségi szolgáltatás**nak kell állnia, amellyel a fizetőképes kereslet kiszolgálható.

A vendéglátó szolgáltatások kiépítése természetesen nem tartozik a kerületi önkormányzat kompetenciájába, ezek magánvállalkozások által megvalósítandó projektek. A kerület feladata kizárólag a vállalkozás-ösztönzési tevékenység, a stratégiai célkitűzések elérése érdekében ösztönözve a fenti elveknek megfelelő kínálat kialakulását. A kapcsolódó fejlesztések révén, a háttérfeltételek megteremtésével olyan volumenű turisztikai érdeklődés generálása várható, amely e szektorban is felgyorsítja a **magántőke** beáramlását.

Az egyes kiemelt vendéglátóhelyek kialakítására vonatkozó javaslatokat a magterületi fejlesztések tartalmazzák.

4.3.3.3 Egyéb turisztikai infrastrukturális tényezők

Egy attrakció sikerét nagyban meghatározza a támogató **turisztikai háttér-infrastruktúra kiépítettsége és minősége**. Budafok-Tétény esetében a turizmus fellendítéséhez nélkülözhetetlen annak az infrastrukturális rendszernek a létrehozása, amely segíti a vendéget a **tájékozódásban**, befolyásolja, irányítja a **turistaáramlást**, illetve növeli az utazó komfortérzetét, hozzájárulva ezzel az élmény zavartalanságához, és a **pozitív benyomáshoz**.

Budafok-Tétényt vizsgálva a háttér-infrastruktúra fejletlensége is több, egymással szorosan összefüggő problémából áll. Ezek orvoslása a **magas prioritású feladatok** közé tartozik.

- Ki kell alakítani olyan **fogadóközpontokat**, ahová „megérkeznek” a látogatók. Ebben a tekintetben kiemelt szerepet kaphatnak a dunai kikötő(k), illetve a közúton érkezők számára építendő, jelentős kapacitású parkoló területek.
- A nagyobb fogadóterületek közvetlen közelében elhelyezett **információs pontok** kiépítése elengedhetetlen ahhoz, hogy a kerületben **mozaikszerűen elhelyezkedő látványosságokat a térképek** és a **kiadványok**, vagy a személyzet által nyújtott **információk** alapján a turista **összekapcsolja** és a XXII. kerület attrakciói komplex idegenforgalmi kínálatként jelenjenek meg a számára.
- Általánosságban jellemző a kerületre, hogy az utcáin nehéz sétálni, a járdák szűkösek és az egyes attrakciók közötti távolság nagy. Éppen ezért – természetesen a kifejezetten a közlekedés javítására irányuló fejlesztések mellett – még fontosabb, hogy **a vendégek az érkezésüktől kezdve** (pl. köszöntő tábla a kerületbe vezető főbb útvonalak mentén) **folyamatosan tájékozódni tudjanak** a kerületi **látványosságok, információs pontok, szállásszolgáltatások, vendéglátóhelyek** és minden egyéb számukra lényeges kínálati

elem (nyilvános mosdók, ATM-ek, rendelőintézet, rendőrség stb.) földrajzi elhelyezkedéséről.

- Az útbaigazító táblák jól kiépített rendszere és a kerületi idegenforgalmi információszolgáltatás együttes működésével hatékonyabban **irányítható a turistaáramlás**.
- A látványosságok (egy részének) közvetlen közelében ma is megtalálhatók kisebb **információs táblák**. Ezek **minőségbeli fejlesztése és számuk gyarapítása** szükségessé válhat a turisták jobb tájékozódása érdekében. A kerület fizikai attraktivitását növeli, ha ezek a táblák **egységes megjelenésűek**, és magas színvonalról árulkodnak.
- Szorosan ehhez kapcsolódik a *fizikai- és tájékoztatási akadálymentesítés* (rampák és liftek a mozgáskorlátozottak, Braille-írással ellátott táblák-, gombok és auditív rendszerek a látáskorlátozottak számára), amely ma nem csupán jogos társadalmi elvárás minden fejlesztés esetében, de több intézménynél törvényi előírás is vonatkozik rá.
- A szűken értelmezett, hagyományos **idegenforgalmi háttér-infrastruktúra** (*nyilvános WC-k, ajándékboltok*) megteremtése elsődleges feladat, de a különböző technológiai fejlesztések (*IT-rendszerek, interaktív számítógépes info-pontok, wi-fi hálózat*) turisztikai alkalmazása is jelentősen növelheti az élményszerűséget.
- Ugyancsak a turisták kiszolgálását biztosítja a **kiskereskedelmi hálózat** kiépítettsége: a frekvenciált idegenforgalmi területeken az üzletstruktúrát a turisták igényeihez, adott terület jellegéhez, arculatához és turisztikai kínálatához kell illeszteni. Igaz ez a **kiegészítő szolgáltatásokra** (pl. *ATM automaták, pénzváltók, egyéb szolgáltatások – pl. cipész, fodrász, stb.*) is.
- Részben a vendéglátó kínálatához, részben pedig önállóan is meg kell teremteni a célcsoportok igényeit kielégítő, igényes **esti szórakozási lehetőségeket** is, amelyek hozzájárulhatnak a tartózkodási idő növeléséhez, a kerület élőbbé tételéhez, a budapesti lakosok megnyeréséhez is.

4.3.3.4 Üdülőhelyi kép, arculat

Budafok-Tétény **turisztikai fejlődésének egyik legjelentősebb akadálya a pozitív arculat hiánya**. Ehhez több tényező is hozzájárul, amelyek közül a legfontosabbak szintén rövidtávon is gyökeres változtatásra szorulnak.

Az egységes arculatnak a központi attrakció(k)hoz igazodva, az a köré felépülő infra- és szuprastruktúra valamennyi elemének megjelenésében, tematikájában érvényesülnie kell. Az egyes részterületek, kerületrészek esetében az egyedi milió többletértéket hoz létre, ugyanakkor ennek összegegyeztethetőnek kell lenni a XXII. kerület egészének arculatával.

A kerület vonzóbb arculatának kialakításához elsősorban a következő feladatokra kell koncentrálnunk:

- Az adottságként jelentkező kedvezőtlen **városkép rendezése**:
 - ➔ A közterületek megtisztítása és tisztán tartása:
 - Hulladékgyűjtési kampány indítása a város több területén
 - Több személtlerakóhely kialakítása
 - Külön kutyasétáltatók kijelölése
 - ➔ Az útbaigazító- és információs táblák gondos megtervezése, a leendő arculathoz illeszkedő, egységes megjelenés kialakítása
 - ➔ A parkokban és egyéb közterületen elhelyezett utcai bútorok egymáshoz, az épületek stílusához, a kerület miliójéhez illeszkedő kialakítása

- Több, a társadalmi élet fejlődését elősegítő élő városrész kialakítása (hasonló módon, mint például a Margitsziget, a Ráday utca, a Ferenc tér, stb.)
- Zöldfelületek kialakítása, a meglévők rehabilitációja és folyamatos gondozása:
 - Zöldfelületek gondozása, attraktívabbá tétele (pl. virágosítás, szökőkutak, köztéri műalkotások kihelyezése)
 - Közparkok közösségi, rekreációs és élményjellegének fokozása (pl. séta- és bicikli utak, futópálya, tornapálya kialakítása; közösségi terek kialakítása utcabútorokkal, pihenőhelyekkel, játszótérrel, sakkasztalokkal, stb.)
- A Duna-part teljes rehabilitációja
- A régi épületek és műemlékek renoválása, homlokzat-felújítási programok
- A panelépületek városképre gyakorolt negatív hatásának minimalizálása (homlokzatok felújítása, parkosítás a közvetlen környezetükben, akár színvonalas graffity-k kialakításával)
- A gyárépületek kedvezőtlen látványának javítása (pl. Hundertwasser épületeihez hasonló stílusú, modern felújítások, funkcióváltó hasznosítás);
- A falfirkák (illetve a rongálók) kérdésének kezelése: „legális felületek” kijelölése, a vandalizmus elleni hatékonyabb hatású fellépés, köztérfigyelő kamerák kihelyezése
- A város észak-déli irányban futó köz- és vasútvonalak által felszabdalt területeinek egyesítése egymással és a Duna-parttal:
 - Gyalogos és bicikli utak építése és karbantartása a Duna-part teljes kerületi szakaszán
 - A vonalas infrastruktúra hátrányait mérséklő alagutak, felüljárók kialakítása, kapacitásbővítés a főbb fejlesztési területeknél
 - Vasútállomások megjelenésének, rendezettségének javítása
- A folyó arculati húzóerő mivoltának kiaknázása
- A lakosság bevonása a fejlesztésbe a magántulajdonban lévő ingatlanok egységes arculatba illeszkedő átalakítása, fejlesztése érdekében:
 - Virágos város program (ösztönzés, pályázatok, anyagi hozzájárulás, pl. palánták rendelkezésre bocsátásával)
 - „Tiszta udvar – rendes ház” program (ösztönzés)
 - Lakóépületek homlokzati felújítása (támogatás, közös felújítási programok)
 - Panelprogramok (támogatás, pályázatok, közös programok)
- A vállalkozások bevonása a fejlesztésbe a tulajdonukban lévő ingatlanok egységes arculatba illeszkedő átalakítása, fejlesztése érdekében:
 - Preferált, a fejlesztési koncepcióba illeszkedő tevékenységi körök támogatása, közvetlenül, illetve indirekt módon (ld. vállalkozás-ösztönzési tevékenység)
 - Köztéri reklámelhelyezés lehetőségének szigorítás (pl. arculati kötöttségek)
 - Közös programok hirdetése
 - Pályázatok kidolgozása
- A kerület ipari jellegének megszüntetése, pozitív irányba fordítása (a gyárépületek, sínek turisztikai célú „újrafelhasználásával”)
- A fejlesztési koncepcióba illeszkedő fejlesztések támogatása, a nemkívánatos beépítések számának csökkentése az ehhez szükséges hatású, szabályozási feladatok szigorításával
- Az egyes kerületrészek városképi adottságainak megőrzése, előtérbe helyezése és hangsúlyozása olyan módon, hogy az a kerület egészének arculatába illeszkedjen

- **A helyi lakosság attitűdje**, mint a kerületi arculat meghatározó eleme:
 - ➔ Az együttműködések és a városképrendezés kapcsán már korábban említett lakossági bevonás fontosságát újra, külön hangsúlyozni kell. A helyi lakosok „turizmus attitűdje” alapjaiban befolyásolhatja a kerület imázsát, a desztináció vonzerejét és sikerességét is. Minden fejlesztés alapja és az eredmény „végső felhasználója” a helyi lakosság. A turizmushoz (vendégekhez) történő hozzáállásuk, a fejlesztésről kialakított álláspontjuk – esetlegesen aktív szerepvállalásuk – pozitív irányba terelése és a fejlődés következményeképpen jelentkező gazdasági, társadalmi és környezeti hatások optimalizációja nélkül lehetetlen egy *tartósan kedvező képet kialakítanunk* a kerületről. A lakossági bevonás legfőbb feltétele a folyamatos, kétirányú kommunikáció.

- **Az arculat tényleges kialakítása**, mint az *aktív marketingtevékenység* első lépése:
 - ➔ A tudatos és hatékony marketing tevékenység egyik alapfeltétele **az arculat megtervezése**. A fent említett, a kerületről jellemzően kialakuló imázs javításához jelentősen hozzájáruló adottságok mellett lényeges a megjelenő arculati elemek gondos kialakítása, arculati koncepció keretében (kreatív ügynökség bevonásával).
 - ➔ *A kerület arculata nem más, mint a megjelenési formáinak összessége*, így a fent említett városképi adottságokon, és a helyi attitűdön kívül az **arculati csomag** tartalmazza az alábbi formai és tartalmi elemeket, úgymint:
 - Alapelemek, pl. logó, szlogen, nevek, stílus (forma és színek)
 - Megjelenések, az arculati alapelemek felhasználásával, pl. marketingkiadványok, honlap, hirdetések, formaruhák, névjegyek, stb.Ezek kialakítását (színek, formavilág) *gondos grafikai- és marketingtervezésnek* kell megelőznie annak érdekében, hogy a megjelölt célcsoport(ok)ban egyértelmű és vonzó, pozitív attitűdöt generáló imázs alakuljon ki, ezzel utazásra, pénzköltésre, és visszatérésre ösztönözve őket.

4.4. MAGTERÜLETEK ÉS AZOK FEJLESZTÉSI SZÜKSÉGLETEI

4.4.1 Magterületek lehatárolásának alapelvei, szempontjai

A fejlesztési magterületi **lehatárolás turisztikai szempontú megközelítése** során az alábbi alapelvekből indultunk ki:

- Mivel a kerület kiterjedése meglehetősen nagy, ezért ennek *egységben történő kezelése a fejlesztések során nem célszerű*:
 - ➔ A hosszan elnyúló terület egyidejű teljes bejárhatósága nem biztosítható (de hosszabb távon nem is jelent célt a kerület számára a vendégek egynapos tartózkodása)¹².
 - ➔ Az egységben történő kezelés a teljes terület egyidejű felújítását tenné szükségessé, amely a jelenlegi állapotok mellett nehezen kivitelezhető, igen idő- és költségigényes feladatot és terhet róna a kerületre.
 - ➔ Bizonyos területeken koncentrált turisztikai kínálat áll rendelkezésre, illetve alakítható ki, míg más kerületrészek valós turisztikai potenciállal nem rendelkeznek.
 - ➔ Az egyes területeken eltérő adottságok lelhetők fel, ezáltal eltérő arculatú és pozícionálású részegységként differenciált vendégkör vonzására van lehetőségük.
- Ennek megfelelően, a kerületen belül olyan **magterületek kialakítása indokolt**, amelyek:
 - ➔ Fizikai egységben kezelhetők, azaz bejárható kiterjedésűek;
 - ➔ Önmagukban képesek a vendégek vonzására és kiszolgálására, mivel
 - Megfelelő számú attrakcióval, illetve fejleszhető adottsággal rendelkeznek;
 - A szükséges turisztikai és háttér-infrastruktúra kiépült vagy kiépíthető;
 - Az adottságok, kínálati elemek markáns pozícionálású egységbe rendezhetők, azaz jól körülhatárolható célcsoport(ok) kielégítését biztosíthatják.
 - ➔ Kezelhető nagyságrendű feladatot és költséget jelent a fejlesztésük.

A magterületek kijelölése és fejlesztése a *feladatok ütemezett megvalósítását teszi lehetővé*, mindig egy magterületre fókuszálva, így koncentrált, a lehetőségekhez illeszkedő fázisokra bontott forrásfelhasználás biztosítható. Természetesen egy magterület fejlesztése hatással van a további magterületek előkészítésére, rehabilitációjuk megindítására is, akár önerős magánberuházói kezdeményezéseket is generálhat a „szomszédos” területek fejlődése. A magterületek kapcsolódhatnak egymáshoz, még inkább erősítve a kerület turisztikai vonzerejét.

Nem tekinthető tehát reális célkitűzésnek a kerület átfogó turisztikai célú fejlesztése: a lakó-, ipari- és intézményi övezetek mellett **ki kell jelölni azokat a turisztikailag frekventált, vagy azzá tehető gócpontokat, amelyek koncentrált fejlesztésével magas vonzerőértékű, programot és infrastrukturális háttérrel egy helyen biztosító, ezáltal a turisták megnyerésére ténylegesen lehetőséget adó turisztikai célterületekké válhatnak.**

A cél tehát az, hogy adott magterületet átfogó, intenzív fejlesztéssel biztosítsuk adott célcsoport(ok) igényeit koncentráltan kielégítő kínálatot, szolgáltatáskört, és a vendégek teljes körű kiszolgálását, ezáltal funkcionálisan működő-, piaci szempontból életképes célterületeket hozunk létre.

¹² Budafok-Tétény számára rövid távon sikert jelent az egynapos kirándulóforgalom jelentős bővülése, ugyanakkor a kerület hosszú távú turizmusfejlesztési célja a tartózkodási idő megnyújtásával az itt eltöltött vendégéjszakák számának növelése.

A fenti szempontrendszer szerint kijelölt **magterületeken kívül eső attrakciónál pedig az a cél, hogy azokat különböző tartalmi vagy fizikai kapcsolatokkal a magterületekhez csatoljuk**, biztosítva ezáltal a „külső” vonzerők bekapcsolódását a turizmusáramba, egyben kiegészítő programlehetőséget nyújtva a magterületekre érkező vendégek számára.

A fenti szempontok alapján az alábbi négy **turisztikai magterület** jelölhető ki:

1. Történelmi belváros és városközpont
2. Borhegy
3. Laktanya területe
4. Kastély és környéke

Az egyéb, hasznosításra váró területeken a fenti szempontok teljesülése nem biztosítható, így ezek turisztikai célú hasznosítása nem javasolt, más funkciókör (pl. gazdasági, logisztikai terület, lakófunkció) kialakítása jelenthet reális célkitűzést.

Az alábbi ábra a turisztikai magterületek elhelyezkedését mutatja:



4. ábra: Turisztikai magterületek

Forrás: EconoConsult

A következő fejezetekben bemutatjuk az egyes magterületek:

- Lehatárolását,
- Jövőbeni filozófiáját és célcsoportjait,
- Fejlesztési feladatait,
- Egyéb, nem, vagy csak részben turisztikai célú fejlesztési elképzeléseit a város más fejlesztési programjai, koncepciói alapján, a kapcsolódások érzékeltetésére.

Rendkívül fontos leszögeznünk azt, hogy **Budapesten, mint hazánk kiemelt, nemzetközi versenyképességű turisztikai környezetében kizárólag olyan új turisztikai kínálat tarthat számot nagyfokú érdeklődésre, amely kellően attraktív, a nemzetközi turisztikai piacon is megállja a helyét, a főváros főként külföldi vendégkörének megnyerésére is képes. A turisztikai trendek az élményekben gazdag, a hétköznapiakból „kiszakító”, unikális programok iránti igény fokozódását mutatják, ugyanakkor a fővárosban egyre inkább kevésnek mutatkozik az ilyen típusú élményelem. A vendégkör bővítésére, kiváltképp a visszatérési hajlandóság fokozására akkor nyílnak lehetősége a városnak, ha képes lesz kínálatának felfrissítésére, a keresleti trendekhez illeszkedő, jelentős vonzerejű új kínálati elemek létrehozásával. Erre a Budafok-Tétényben tervezett fejlesztésekkel lehetőség nyílnak, így a kerület – megfelelő attraktivitású, nemzetközi versenyképességű szolgáltatáskör létrehozásával – jó eséllyel válhat a budapesti turisztikai kínálat szerves, integráns részévé. Természetesen a húzóattrakciók kiegészítéseként további kisebb jelentőségű programelemek is bekapcsolhatók a kínálatba, ugyanakkor szem előtt kell tartani, hogy ezek a vendégek kerületbe vonzására nem alkalmasak, de a tartózkodást élménydúsabbá, változatosabbá tehetik.**

A továbbiakban ezen alapelveknek megfelelően teszünk javaslatot a magterületek fejlesztésére vonatkozóan, azaz célunk jelentős vonzerejű húzóattrakciók kialakítása, kiegészítve ezeket kisebb, a helyi adottságokra alapozó kiegészítő kínálati elemekkel.

4.4.2 1. magterület: Történelmi belváros és városközpont

4.4.2.1 A magterület lehatárolása, általános jellemzői

A magterület az alábbi gócpontokat fedi le és köti össze:

- Városház tér és környezete
- Piac tér és környezete
- Kossuth Lajos utca, Mária Terézia utca
- Törley-komplexum, Sacelláry-kastély
- Oroszlános udvar
- Péter-Pál utca és környezete
- Kapcsolódó Duna-parti szakasz

A történelmi belváros és a városközpont összekapcsolását az a törekvés indokolja, hogy **olyan jelentős vonzerőértékű összefüggő területet hozunk létre, amely kellő attraktivitással bír a vendégek megnyerésére**, nemcsak a látnivalók, hanem a műemléki és természeti környezet szempontjából is, ezáltal önállóan is működőképes célterületet jelent.

A városközponti terület funkcióköre jelenleg nem tekinthető a turisták szempontjából elsődleges kínálati elemnek, így az elszigetelten nem képes a vendégek odacsábítására. Ugyanakkor kellemes környezetet biztosíthat a turisták számára, értékes műemléki

környezettel rendelkezik, így bekapcsolása az értékek méltó bemutatását eredményezi, és növelheti a magterület vonzerejét, ennek megfelelően hasznosítása indokolt. Azzal, hogy a területet a Törley komplexumhoz, mint a kerület egyik kiemelt attrakciójához csatoljuk, az „maga után húzza” a turisztikai szempontból kevésbé frekvenciált városközponti területek fejlődését is, így elősegíti ezen területek bekapcsolását a turizmusáramba.

Ugyanez az elv érvényesül a *Péter-Pál utca és környékének*, valamint a *Kossuth Lajos és Mária Terézia utcák környezetének* magterülethez kapcsolását illetően is: bár ezeken a területen megtalálható, illetve kialakítható turisztikai funkciók, ezek önmagukban nem hoznak létre kellő vonzerőt a turisták megnyeréséhez, ugyanakkor összekötésükkel összefüggő, változatos élményt és szolgáltatáskört nyújtó kínálat-együttes jöhet létre.

Pontszerű látnivalók helyett tehát összerendezett, komplex kínálattal érhető el, hogy a magterület valóban vonzó legyen, akár hosszabb tartózkodás alatt is, így a kerület bekapcsolódhasson a budapesti turisztikai vérkeringésbe.

4.4.2.2 A magterület jövőbeni filozófiája, célcsoportjai

A magterület akkor működhet sikeresen, ha az ott található látnivalók, programok, kínálati elemek egységes filozófiába illeszkednek, egységes arculatot követnek (tartalmi és formai szempontból egyaránt), adott célcsoport(ok) igényeinek teljes körű kielégítését biztosítják.

Ez tehát azt jelenti, hogy elsőként a magterület filozófiáját kell meghatároznunk, ezt követően, ehhez rendeltlen jelölhető ki a konkrét fejlesztési feladatok.

A terület meglévő adottságai jól hasznosítható, attraktív értéket jelentenek, így ezekre alapozva indokolt kijelölni a terület jövőképét. Kiemelt eleme ennek a Törley-komplexum, amely egyedülálló kínálatot hoz/hozhat létre Budafokon, így a filozófia sarkalatos elemét jelenti. Nem a – máshol hangsúlyosabban, nagyobb fokú ismertséggel és imázssal rendelkező – borászatot, borkínálatot állítjuk tehát a magterület arculatának középpontjába, hanem a Törley emlékekre, hagyományokra építve kívánunk megkülönböztető arculatot és imázst kialakítani. A keresleti trendeknek megfelelően mindezt aktív időtöltéssel, pezsgő kulturális programokkal és változatos kiegészítő szolgáltatásokkal együtt kell kínálni.

Ezt az életérzést sugallja a szlogen is: **Pezsegj!**

A fenti filozófiai irányvonal és életérzés által megnyerni kívánt célcsoport – a „*pezsgő, mint az elegancia és a vígasság manifesztuma, a különleges alkalmak kísérője*” értékelés alapján – a magasabb fizetőképességű, fiatal és középkorú (30-50 év közötti), jellemzően párral vagy baráti társasággal utazó rétegekből kerül ki. Számukra a gasztronómia, a kultúra és az aktív időtöltés egyaránt fontos motivációt jelent, és a kínálat minőségével harmonizáló magasabb árszínvonalú szolgáltatásokat megfizetni képesek és hajlandók. A belföldi vendégek mellett hangsúlyos célcsoport a Budapestre érkező külföldi vendégkör is. Emellett az üzleti utazásokon, céges eseményeken résztvevő incentive szegmens is megnyerhető.

4.4.2.3 A magterület fejlesztési feladatai

A magterület kínálatát, arculatát e célcsoport igényeinek megfelelően, az egységes filozófiába illesztve szükséges meghatározni. A fejlesztés fő területei, elemei:

➤ **Attraktivitás fokozása:**

➔ **Húzóattrakció kialakítása:** egy magterület fő vonzerejét azok a húzóattrakciók jelentik, amelyek a területre csábítják a turistákat – amennyiben Budafok helyzeti hátrányából ki akar lépni, és a budapesti turisztikai kínálat egyenrangú szereplőjévé kíván válni, úgy szükség van olyan jelentős, fővárosi szinten is helytálló húzótermékre, amely kellő vonzerőt jelent a turisták számára.

- A **Törley-negyed:** a meglévő kínálati elemek fejlesztésével és a filozófiának megfelelő új szolgáltatások létrehozásával igen erős húzóattrakcióvá válhat. Ehhez a gyárlátogatás lehetőségeinek kiterjesztésére, a jelenleg használaton kívül álló építmények (mauzóleum, Pálmaház) hasznosítására, környezetrendezésre van szükség.
- Az **Oroszlános udvar** központi fekvésének, jellegének és hasznosítási lehetőségeinek köszönhetően, megfelelő fejlesztési program kialakításával húzóattrakciója lehet a területnek, még inkább erősíthető a turisztikai központ jelentősége.
- A **Péter-Pál utca** fejlesztési elképzelései között szerepel egy, ún. „vígasságok utcája” kialakítása, vendéglátóhelyekkel, szálláshelyekkel, műhelyekkel, pincészetekkel. Véleményünk szerint az utca hangulata, építészeti értékei erre jó lehetőséget kínálnak, a magántulajdonban álló házak esetén hasznosítása azonban jelentős nehézségekbe ütközik, kiszámíthatatlanná teszi a fejlesztési elképzelést. Ugyanakkor a turistaforgalom élénkülése automatikusan magával hozhatja a magánérintésű fejlesztések megjelenését, a lakosság szerepvállalási kedvének fokozódását, így hosszabb távon a terület húzóattrakcióvá válhat. Rövid- és középtávon azonban nem jelent reális elképzelést a koncepció megvalósítása, így ebben az időtávlatban csupán kiegészítő terméként értelmezhető.

➔ **További attrakciók, kínálati elemek fejlesztése:** a húzóattrakció mellett az élményjelleg fokozására, a tartózkodási idő megnyújtására további látnivalók, szolgáltatások bekapcsolása szükséges a kínálatba. Ezeket is az egységes filozófia mentén, a célcsoport igényeinek megfelelően kell fejleszteni.

- A **Savoyai Jenő tér és a Városház tér környéke** műemléki értékekben gazdag, kellemes sétahelyszínt biztosíthat a turisták számára.
- A **Péter-Pál utca és környéke** rövid-, illetve középtávon szintén hangulatos sétahelyszínné válhat. A kerület feladata, hogy kellően vonzóvá tegye a területet a turisták számára ahhoz, hogy egy kitérőt tegyenek ide a fő attrakciók megnézése között. Kiemelt érték itt a **Czuba-Durozier-kastély**, amelynek turisztikai célú hasznosításával a Péter-Pál utca is könnyebben kapcsolható be a turizmusáramba.
- A **Kossuth Lajos utca** sétálóutcává alakítása megfontolandó kérdés: ez akkor lehet indokolt, ha a homlokzatok felújítása mellett létrejönnek olyan közösségi, vendéglátó funkciók, látványosságok, amelyek miatt érdemes bejárni ezt a területet. Természetesen ezzel párhuzamosan a szükséges közlekedésszervezési lépéseket is meg kell tenni.
- A **Mária Terézia utca** esetében is felmerülhet a sétálóutcává alakítás, vagy legalábbis forgalomcsillapított zóna kijelölése, a fenti feltételek teljesülése esetén.
- A **piactér** fejlesztése – központi elhelyezkedése miatt – a közösségi funkciók és a turisztikai hasznosítási megoldások ötvözésével képzelhető el.

- A **Duna-part** fejlesztésével, bekapcsolásával nemcsak a megközelíthetőség javul, de jelentősen növelhető a terület vonzereje, akár önálló attrakcióként is értelmezhető funkció jöhet létre.
- Ezen fejlesztésekkel egy összefüggő belvárosi sétálóövezet alakulhat ki, élő **központot** adva a településrésznek.
- ➔ **Kiegészítő programok, rendezvények:** a tartózkodás színesítése, és a visszatérési hajlandóság növelése érdekében változatos programkínálat kialakítása szükséges, néhány jelentős vonzerővel bíró, húzóprogrammal és több, kisebb, az érdeklődés folyamatos fenntartását biztosító eseménnyel.
- ☞ **Turisztikai és háttér-infrastruktúra fejlesztése:** a látnivalók, programok fejlesztése mellett a magterületen ki kell alakítani a vendégbarát fogadó infrastruktúrát is, legyen szó kifejezetten turisztikai infrastrukturális elemről, vagy háttér-infrastrukturális tényezőről, hiszen – mint azt már többször is említettük - a magterület akkor lehet működőképes, ha a látnivalók mellett a turisták fogadása, ellátása is biztosított a területen belül.
 - ➔ **Vendéglátó kínálat fejlesztése:** minőségi, a terület jellegébe, hangulatába illeszkedő, a célcsoportok igényeit kielégítő vendéglátó szolgáltatások kialakítása. Többféle kategória létrehozása indokolt, adott részterület miliójéhez illeszkedve, pl. a Duna-parton kisvendéglők, a Törley gyár területén színvonalas éttermi kínálat.
 - ➔ **Szálláshelykínálat létrehozása:** az attrakciófejlesztéssel párhuzamosan a kerület szálláshelykínálatának átgondolására van szükség.

Véleményünk szerint a magterület fejlesztésével olyan fokú attraktivitás jöhet létre, amely akár hosszabb tartózkodás esetén – cél az átlagosan minimum 1 éjszaka eltöltése – is kellő mennyiségű és összetételű kínálatot jelent. A környezet rendezésével és a szükséges infrastrukturális háttér kiépítésével a budapesti vendégek számára olyan alternatív szálláslehetőség nyújtható, ahonnan a belvárosi látnivalók is könnyen elérhetők, mégis hangulatosabb, a nagyváros zajától és forgalmától mentes, vagy éppen exkluzívabb elhelyezésre van lehetőség. Ennek megfelelően – továbbá a kínálat sajátossága, vagyis az alkoholfogyasztás miatt – a szálláshelyek iránti kereslet növekedése prognosztizálható. A célcsoport jellegének megfelelően a javasolt szállástípus: minőségi (4csillagos) wellness kastélyszálló, amelynek kínálatában a szőlőre és a borra építő wellness szolgáltatások hangsúlyosan szerepelnek. Emellett kisebb panziók kialakítása is életképes lehet.
 - ➔ **Információs rendszerek kialakítása:** gondoskodni kell a megfelelő tájékoztatásról, információs táblák kihelyezésével, egyértelmű útvonaljelzésekkel, táblarendszerekkel, több nyelven is (ld. általános fejlesztési feladatok).
 - ➔ **Közlekedés és közműfejlesztés:** a közlekedési lehetőségek fejlesztése elengedhetetlen feladatot jelent. A közművek a város ezen területeinek kiépültek mondható, a problémás gyalogos járdák, átkelők rendezése, helyenként az útburkolatok cseréje szükséges. A kerékpárutak kiépítése és folyamatos karbantartása, a megálló megjelenésének javítása is nélkülözhetetlen.

A továbbiakban a felsorolt fejlesztési területeket, illetve feladatokat a javasolható turistaáramlás alapján mutatjuk be, egységben kezelve a teendőket, legyen szó kínálatfejlesztésről, vagy a háttér-infrastrukturális tényezők javításáról. Az egyes fejlesztési elemeket az alábbi ábra szemlélteti:



5. ábra: Történelmi városközpont magterület részegységei

Forrás: EconoConsult

a) Kikötő létesítése:

Feltétlenül szükségesnek tartjuk egy közforgalmú személykikötő létesítését, az Oroszlános udvarral egy vonalban, a Duna utcánál. A belváros megközelítése ugyanis nehézkes, gyakorta alakulnak ki forgalmi dugók a Budafoki úton, így a vízi közlekedés – turisztikai attrakció-jellege mellett – nagyban megkönnyítené a terület megközelítését. Emellett a Budafoki út, valamint a Kitérő utca megjelenése rendkívül kedvezőtlen: a teljes szakasz felújítása, arculati rendezése lehetetlen vállalkozás lenne, így a vízi alternatív útvonal révén a turistát nem vezetjük végig a lehangoló látványú ipari létesítmények, kereskedelmi területek mellett.

b) Bevezető útszakasz rendezése, parkoló kialakítása:

Természetesen nem zárható ki az autós, buszos érkezés, kiváltképp a téli időszakban: javasolt a turistaforgalmat a 6-os úton bevezetni a kerületbe, így a belső utak terhelése csökkenthető. Ez irányító táblák kihelyezésével, illetve a marketingkiadványokban közzétett térképpel biztosítható. A kerületbe érkező turistákat üdvözlő tábla, ill. köztéri alkotás fogadja, amely utal a kerület jellegére, fő kínálati elemére, azaz a szőlőre (pályázat írható ki a kerületben élő, tevékenykedő művészek számára a köztéri alkotásra).

A gépjárműs turisták megállítására nagyobb befogadóképességű parkoló alakítandó ki közvetlenül a 6-os út mellett, célszerűen az Interfrucht áruház helyén, környékén. Amennyiben lehetőség van rá, az Opel szalon áthelyezése is kedvező, mivel így átláthatóbb, jobb forgalomirányítású terület jöhet létre (csereterületként előnyös lehet a vállalkozás számára is a lakossági forgalom szempontjából frekvenciáltabb budatétényi terület – Campona környéke –, vagy a 6-os és M0-as út csomópontja). A parkoló után a

vendégek gyalogosan, kerékpárral, vagy közösségi közlekedési eszközökkel (pl. dottó, lovaskocsi¹³) haladhatnak tovább.

c) Duna-parti sétány és park kialakítása:

A kikötő mellett látványos megjelenésű parti sétány és parkosított terület alakítandó ki a jelenlegi igen elhanyagolt állapotú, illegális szemétkerakókat és hajléktalanok szálláshelyeit magában foglaló területen. A fejlesztés célja, hogy attraktív, élményt nyújtó, élő fogadóterület jöjjön létre, amely megalapozza a terület arculatát és a vendégfogadást. Kihasználható ebben a patakpart is. Javasolt elemek:

- Séta- és kerékpárút a part mentén
- Díszburkolattal ellátott, díszvilágítású teresedések
- Köztéri alkotások, esetleg szökőkút
- Kerékpártároló és -kölcsonzó rendszer
- Utcabútorok (padok, asztalok, szemetesek)
- Tájékoztató táblák (látnivalók és útvonalak bemutatása)
- Kerthelyiséggel rendelkező kisebb vendéglátó egységek
- Nívós kirakodóvásár (standok)
- Játsszótér
- Kikötői szolgáltatások
- Nyilvános illemhelyek

d) Sétány kialakítása az Oroszlános udvarig:

A Duna-part és a belvárosi terület összekötését sétány biztosítja. A díszburkolattal ellátott, díszvilágítású sétányon a gyalogosok, kerékpárosok mellett közösségi közlekedési eszközök (pl. dottó, lovaskocsi) haladhatnak. Az út mentén tájékoztató táblák helyezhetők el. A vasúti aluljáró falának állagjavítása és látványának javítása szükséges (pl. stílszerűen szőlővel futtatható be, vagy a korabeli élet jeleneteivel dekorálható a felület).

e) Törley-negyed:

A magterület húzóattrakciója az ún. Törley Negyed, amely a pezsgőkészítés és a századelő életének, hangulatának bemutatására épül, interaktív megoldásokkal, tematikus park jellegű kialakítással. A negyeden belül található attrakciók között belső bejárési lehetőség, kapcsolat kialakítása szükséges, amely nem pusztán a fizikai kapcsolódásokat jelentheti, hanem pl. kombinált jegyek kialakítását is. Elemei:

Törley Pezsgőgyár:

A gyár a pezsgőkészítés folyamatát, a Törley és François család életét és munkásságát mutatja be az érdeklődők számára. Fejlesztési feladatok:

- Építészeti, infrastrukturális fejlesztések:
 - Épületek, építmények külső felújítása
 - Pince előtti terület rendezése, parkosítása, szökőkút kialakítása, utcabútorok és tájékoztató táblák elhelyezése
 - Néhány díszítőelemnél, kül- vagy beltéri alkotásnál (pl. szökőkút) javasolt Zsolnay kerámia alkalmazása, amely illeszkedik a régi korok hangulatához
- Fogadótér kialakítása:
 - Fogadótér (illemhellyel, pihenőtérrel)
 - Kassza

¹³ A lovasturisztikai szolgáltatások fejlesztéséhez meg kell teremteni a szükséges jogszabályi feltételeket is!

- Gyárlátogatás, kóstolás interaktivitásának, élményjellegének fokozása:
 - Folyamatos gyárlátogatás biztosítása, egyéni vendégek számára is (pl. megadott időközönként, az addig összegyűlt látogatóknak vezetett túra)
 - Palackozósor működésének bemutatása
 - Bemutatás interaktivitásának növelése (pl. kipróbálás, névvel ellátott etikettel díszített üveg, stb.)
 - Különálló múzeumrész kialakítása a korabeli gyártási folyamat bemutatására (pl. korabeli ruhákba öltözött „dolgozókkal”)
 - Kóstolás
- Interpretáció élményjellegének fokozása:
 - Modern interpretációs eszközök alkalmazása (pl. touch screen képernyők, filmvetítések, hang- és fényeffektek, stb.)
 - Ismeretterjesztő számítógépes játékok a bemutatáson hallottak „ellenőrzésére”, kisebb ajándékokkal
 - Több nyelven is hozzáférhető bemutatás
- Gyermekprogramok: gyermekek számára indított vezetett túrák, foglalkoztató füzetek, gyermekpezsgő kóstolás.

Törley-mauzóleum:

A mauzóleum a Törley családnak állít emléket, felújítása és bemutatása fontos feladat. Az építmény állagjavításán és környezetének rendezésén túl információs táblák helyezhetők el mellette, röviden bemutatva a család tagjait, munkásságukat.

Pálmaház:

Az egykori pálmaházban kialakítható télikert egy kávézónak, valamint kulturális programoknak, kisebb koncerteknek adhat helyet.

Törley-kastély:

A kastély funkcióváltása a Negyed egyik kiemelt fejlesztési feladatát jelenti, a Sugárbiológiai Kutatóintézet kiköltözését követően. Javasolt hasznosítási alternatívák:

- *Kastélyszálló kialakítása:* a műemlékvédelmi szempontok betartása mellett – egyeztetve a hatósággal – a célcsoportok számára vonzó, magas minőségi színvonalú, minimum 4csillagos besorolású wellness kastélyszálló alakítható ki a gyönyörű fekvésű kastélyban. A wellness kínálat igen jól illeszkedik a kastélyszálloda jellegéhez, továbbá az incentive vendégek számára is fontos kiegészítő szolgáltatáskört jelent. A wellness kínálat összeállításában hangsúlyos szerepet kaphat a szőlő, a pezsgő, a bor. A kastélyszálló pontos szakmai programjának kialakításához, a reális kapacitások meghatározásához, a szükséges kiegészítő szolgáltatáskör kialakításához, továbbá a jövedelmezőség vizsgálatához megvalósíthatósági tanulmány kidolgozása szükséges.
- *Kastélymúzeum létrehozása:* a kastély helyreállítása, eredeti állapotának bemutatása kastélymúzeumként, interaktív kiállítás keretében.
 - Élményt nyújtó kiállítóterek kialakítása: korhű berendezési tárgyakkal berendezett kastélyban a korabeli életmód szemléltetése; viaszfigurákkal megjelenített életképek; konyha berendezése, stb.
 - Modern interpretációs eszközök alkalmazása (tájékoztató kiadványok mellett vezetett túrák, audiophone rendszerek, touch screen monitorok, stb.)
 - Programszervezés (pl. kastélyjátékok korabeli hangulatban, kézműves foglalkozások), gyermekprogramok (pl. foglalkoztató füzetek, gyermekeknek szóló tájékoztató táblák, stb.)

Részletes megvalósíthatósági tanulmány keretében szükséges értékelni az egyes alternatívákat és kidolgozni a kastély szakmai programját, a hasznosítás üzleti és építészeti lehetőségeit. Figyelembe kell venni azt, hogy egy kastélyszálló kialakítása mindenképpen indokolt a magterületen. Amennyiben más kastély erre nem alkalmas, úgy ez a funkció jelent elsődleges hasznosítást itt. Amennyiben pl. a Sacelláry-kastély alkalmas helyszínt kínál erre, úgy a kastélymúzeum hasznosítás prioritizált a Törley-kastélyban.

A Kutatóintézethez tartozó bejárati épület *látogatóközpont*ként funkcionálhat, az alábbi szolgáltatásokkal:

- Információs pont a kerület látnivalóinak, szolgáltatásainak teljes körű bemutatásával (információs pult, kiadványok, touch screen monitorok, kisfilmek, stb.), programszervezéssel
- Ajándékbolt Törley emléktárgyakkal
- Kávészó-étterem – a korabeli hangulat megteremtésére akár egy Gundel étterem is elképzelhető
- Egyéb szolgáltatások, pl. Internet sarok, gyermekmegőrző

Sacelláry-kastély

A Sacelláry-kastély hasznosítását részben meghatározza a Törley-kastély kialakítható funkciója: amennyiben utóbbiban nem hozható létre kastélyszálló, úgy azt célszerű a Sacelláry-kastélyban szorgalmazni, hasonló szolgáltatásokkal és jelleggel. A kereslet függvényében, a Sacelláry-kastélyban, mint a Törley-kastélyszálló „melléképületében” kialakítható egy némileg alacsonyabb árszínvonalú szállásegység is. Erre több jól működő példa is létezik hazánkban, pl. a röjtökmuzsaji Szidónia Kastélyszálló, ahol a főépületben található az exkluzívabb kialakítású szobák és lakosztályok; míg a kúriaépületben némileg olcsóbb szállásférőhelyeket kínálnak. Más hasznosítási lehetőség egy exkluzív kialakítású rendezvényház, amely nívós események, konferenciák, kulturális programok, esküvők helyszíne lehet.

Parkok, közterületek:

A Negyeden belül a közterület rendezése, a sétautak burkolatjavítása, a kor hangulatához illeszkedő utcabútorok elhelyezése, tájékoztató táblák kihelyezése elengedhetetlen. Az Anna utca Törley-gyár és Savoyai Jenő tér közötti szakasza sétálóövezetté nyilvánítandó (kivéve célforgalom).

f) Oroszlános udvar:

Jellegének, központi elhelyezkedésének köszönhetően a terület új, kiemelt attrakciója lehet az Oroszlános udvar, ahol több, a magterület koncepciójába illeszkedő fejlesztési alternatíva előzetes értékelésére került sor:

- *Kárpát-medencei borközpont kialakítása:* az eredeti elképzelések szerint az Oroszlános udvarban egy, a Kárpát-medence borvidékeit, borászati kultúráját interaktív módon bemutató borközpont kialakítása valósítható meg. Tervezett funkciók:
 - Előcsarnok
 - A borkultúrát, szőlészetet-borászatot bemutató Kárpát-medencei Borászati Központ
 - Fogadások, előadások, koncertek, exkluzív rendezvények, filmforgatás céljára kialakított rendezvényház

- Szálláshelyek (három és négy csillagos szálloda)
- Cukrászat, látványpörkölő, kávézó
- Nagy parkoló kapacitás
- Esztétikus park

→ „Pezsgőváros” kialakítása: a Törley-negyed kínálatához, jellegéhez illeszkedve, a magterület egyedi, elsősorban a pezsgőre építő filozófiájának megfelelően egy részben földalatti „pezsgőváros” hozható létre.

A koncepció lényege, hogy a csarnokban és a hozzá kapcsolódó területeken egy századelői *hangulatot idéző „kisváros” felépítésére kerül sor*, kis belső utcákkal, épületekkel és úri szórakozási lehetőségekkel. A funkcióknak, szolgáltatásoknak, belsőépítészeti megoldásoknak és arculati elemeknek köszönhetően a *látogató úgy érezheti magát, mintha a 20. század elején egy kisvárosias hangulatú városrészben sétálgatna.*

Tervezett funkciók, pl.:

- Vendéglátás: kávézó, étterem, pezsgőkóstoló helyek, borozók
- Szórakoztató funkciók: jazz klub, nívós zenés-táncos szórakozóhelyek
- Kiállítások interaktív megoldásokkal, modern interpretációs eszközökkel (pl. falra vetített, a korabeli életet bemutató kisfilmek, jelenetek; szobrokkal megjelenített életképek, figurák; hangeffektek, fényfestés; filmvetítések, hagyományos kiállítóterek, gyermekek érdeklődésére számító programok és tevékenységek)
- Kereskedelmi funkciók: régi üzletek, kézműves műhelyek, mini piactér, nosztalgiafotózás, stb.
- Macskaköves utcák, kis terek kandeláberekkel, utcabútorokkal, ivóutakkal, irányjelző táblákkal
- Egyéb arculati elemek, pl. korabeli ruhát viselő szolgáltatók, utcazenészek, cipőpucolók, utcai csepürágók előadásai, stb.

Az Oroszlános udvar szabadtéri területének rendezése is nélkülözhetetlen, a jelenleg műhelyként használt épület elbontásával, parkosítással, látványelemek (pl. szökőkút) kialakításával. A két oldalszárny turisztikai hasznosítása tovább javítja a terület megjelenését és vonzerejét: ezekben színvonalas étterem, ajándékbolt, látogatóközpont jellegű funkciókör alakítható ki.

A kerítés rekonstrukciója, műemléki felújítása is nélkülözhetetlen. Gondoskodni kell továbbá a megfelelő tájékoztatásról is. A Duna utcánál kialakított jelzőlámpás gyalogos átkelőhely a terület biztonságosabb megközelítését biztosíthatja.

Részletes megvalósíthatósági tanulmány keretében szükséges értékelni az egyes alternatívákat, és kidolgozni a létesítmény szakmai programját, a hasznosítás üzleti és építészeti lehetőségeit.

Ugyanakkor – habár a Kárpát-medencei borközpont projektötlet számos innovatív elképzelést, megoldási javaslatot tartalmaz – a helyzetfeltárás és előzetes értékelés alapján meg kell állapítanunk azt, hogy a jelenlegi kínálati piacon több hasonló, kedvezőbb elhelyezkedésű komplexum működik Budapesten (pl. a Várban). Így annak ellenére, hogy az elképzelés ezeknél több és változatosabb szolgáltatást tartalmaz, mégsem hoz létre olyan új, egyedi kínálati elemet, amely nagyban megkülönböztetné ezt a versenytársaktól,

ezáltal – figyelembe véve Budafok elhelyezkedését és vonzerejét is – kockázatos beruházást jelent. További szempont, hogy a jelenlegi minőségi problémák ellenére Budafok más területein már rendelkezésre állnak olyan adottságok (pincerendszer, pincészetek, részben kiépült borászati szolgáltatások), amelyekre építve az elképzelés meglévő, valós alapokon lenne megvalósítható. Így az Oroszlános udvarban más, speciálisabb, ezáltal nagyobb vonzerőértékkel bíró kínálati elem hozható létre, amelyre a „Pezsgőváros” elképzelés attraktív megoldást jelent, így koncepcionális szinten ennek megvalósítása javasolható. Az Oroszlános udvar ezzel a Törley-negyed aktív, központi részévé válhat, erősítve a terület témapark jellegét.

Amennyiben mégis a borközpont projekt megvalósítására kerülne sor, úgy a bemutatóhely kialakítása során nagyfokú interaktivitásra és egyedi kínálati elemek létrehozására kell törekedni a versenyképesség javítása érdekében, ahogy azt a Borhegy magterület fejlesztési feladatainak is bemutatjuk.

g) Belvárosi forgalomcsillapított városközpont

A turisztikai hasznosítás során kiemelt előnyt jelent egy, a látnivalókat felfűző hangulatos sétálóövezet megléte. Gondoljunk például Prága óvárosára, ahol a látnivalók mellett a jelentős kiterjedésű, kerthelyiséges vendéglátóhelyekkel tarkított sétálóövezet kialakítása nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a cseh főváros jelentős versenyelőnyt ért el például Budapesttel szemben.

Ugyanakkor tény, hogy a lakó- és üzleti forgalom akadályoztatása ronthatja a helyben élők életminőségét, megnehezítheti a fejlesztések társadalmi-lakossági elfogadottságának, támogatottságának kialakulását. Így célunk egy forgalomcsillapított övezet kialakítása lehet, amely biztosítja a városközponti területen élők közlekedését, a szükséges kereskedelmi forgalom bonyolítását, a tömegközlekedést, de a többletforgalom elvezetésével a látnivalók hangulatosabb és biztonságosabb megközelítésére ad lehetőséget a turisták számára.

A közlekedésfejlesztési és –szervezési feladatok megoldására közlekedési szakemberek bevonásával szükséges egy, a turizmusfejlesztési stratégia céljaihoz (is) illeszkedő koncepciót kialakítani (akár tervpályázat keretében). Az alábbiakban néhány elvi lehetőséget, ill. megoldandó feladatot fogalmazzunk meg:

- A magterületen közlekedésszervezési szempontból kedvező a 6-os út közelsége. Azt kell elérni, hogy az átmenő forgalom ezen levezethető legyen: gondolunk itt nemcsak a teljes kerületen áthaladó forgalomra, hanem a kerület távolabbi részein élők esetében is cél, hogy a Kitérő út helyett a 6-os utat használják a Nagytétényi úti becsatlakozásig (ez egy viszonylag rövid szakaszt érint tehát). Erre megoldást jelenthet a teljes városközponti terület (már a Kitérő utca kezdeténél) lakóövezetté nyilvánítása, 30-as sebességkorlátozással, bukkonók és forgalomlassító szigetek elhelyezésével, amely a 6-os útra terelheti a forgalom jelentős részét, ezáltal a történelmi belváros forgalma csillapítható. A turisták megállítására pedig a már említett, 6-os út melletti parkoló szolgálhat. A Kossuth Lajos utcán, a Játék utcán és a Mária Terézia úton a parkolási lehetőség megszüntetésével, alternatív parkoló terület kialakításával (pl. piac mellett) is csökkenthető lehet a forgalom.
- A belvároson belül felmerült a Kossuth Lajos utca sétálóutcává alakítása. Rövidtávon ez nem jelent véleményünk szerint reális lehetőséget, hiszen jelentős útfejlesztéseket igényelne, de a forgalomcsillapítás révén hasonló hatás érhető el. Itt a parkolósáv

megszüntetésével, vagy legalább az út egyik oldalán megfelelő szélességű járda kialakítása szükséges.

- A fejlesztési elképzelések között felmerült a Pécsi utca meghosszabbításával egy elkerülő szakasz kiépítése, ezáltal a Kossuth Lajos utca tehermentesítése. Ez akkor jelenthet kedvező megoldást, ha a tervezett kikötőből az Oroszlános udvarig vezető sétánnyal ez szintbeli eltéréssel kerül kialakításra (akadálymentesítési szempontok figyelembevételével).
- Fontos feladatot jelent a vonalas infrastruktúrán átvezető gyalogos, illetve gépjárműves forgalmú keresztirányú összeköttetések kiszélesítése is, ezáltal a part megközelíthetősége könnyebbé tehető. Szintben eltolt megoldásokkal javítható a közlekedés.
- Természetesen a forgalomcsillapítás előfeltétele a megfelelő tömegközlekedés, illetve közösségi közlekedési formák fejlesztése, pl. turisztikai közlekedési eszközök üzembe állításával. A villamos végállomás áthelyezésével, a peron megnagyobbításával biztonságosabb fel- és leszállásra lehet mód, emellett a Városház tér sétálóövezet jellege is erősíthető.
- A forgalomcsillapított, frekventált turisztikai területeken a teherforgalom kizárható, szükség esetén (pl. piactérnél, nagyobb kereskedelmi központoknál) meghatározott idősávokhoz köthető ezek célforgalma.

A városközponti terület jövőképe olyan élő centrum kialakulása, amely pezsgésével hozzájárul a magterület imázsának erősítéséhez. A terület jellemzően hangulatos közterekből, parkokból áll, ahol a sétalehetőségek és a műemlék épületek megtekintése mellett különböző lakossági szolgáltatások, kereskedelmi, vendéglátó egységek állnak rendelkezésre. Alterületei és funkciói:

Piactér fejlesztése:

A piac funkció megléte nagyban hozzájárul ahhoz, hogy egy terület folyamatosan élő központ legyen: a turisztikai szempontból gyérebb forgalmú időszakokban sem „ürül ki” a városközpont, hanem folyamatos mozgás, pezsgés jellemzi.

A jelenlegi igen leromlott állapotú piactér és környezetének rendezése ezért rendkívül lényeges feladat, az eredeti funkciókör megőrzése mellett. Javasolt egy olyan színvonalas, fedett, ezáltal télen-nyáron is kedvező vásárlási lehetőséget kínáló vásárcsarnok kialakítása, amely nemcsak a lakosság igényeit szolgálja ki, de a turisták számára is vonzó lehet, így akár látványosságként is funkcionálhat (gondoljunk itt pl. a Fővám téri Vásárcsarnokra, vagy külföldi utazások során a turisták által gyakorta felkeresett piacokra, bazárookra). Ehhez szükséges:

- Attraktív külső-belső kialakítású épület (konceptióba illeszkedő arculattal)
- Különböző „részelek” kialakítása, információs táblákkal
- A – jellemzően külföldi – turisták által vásárolt magyaros termékeket (szalámi, pirospaprika, fokhagymafűzér, stb.) árusító üzletek
- Ajándékboltok
- Bor- és pezsgőkínálatot bemutató, borászattal, borfogyasztással kapcsolatos termékeket, kiegészítőket (pl. poharak, pezsgő- és borhűtők, dugóhúzó, szakkönyvek, stb.) árusító szaküzletek
- Piachoz illeszkedő étkezési lehetőségek (lángos, sült kolbász, stb.)
- Rendezettség, tisztaság az épületen belül
- Este az épület megvilágítása
- A turistaforgalomhoz (is) illeszkedő nyitvatartási idő

A piactér környékének rendezése elengedhetetlen a fejlesztés során: szükséges az utcaburkolatok javítása, cseréje; a környező területeken a zöldfelületek ápolása; a teherforgalom korlátozása meghatározott időszakokra; Játék utca és Szent István tér forgalomcsillapítása, stb.

A vásárcsarnok területe a piactér mellett lévő, jelenlegi igen leromlott állapotú üzletház lebontásával növelhető, illetve itt lehetőség van egy nagyobb kapacitású, a városközpont közfunkciót (Városháza, Rendőrség, Posta, Rendelőintézet) is kiszolgáló **parkoló** kialakítására. Előnyös lehet egy fedett parkolóház kialakítása, emeletén üzletekkel. Megmaradna emellett a Városháza mögötti parkoló terület is, elsősorban a hivatali forgalom kiszolgálására.

Városház tér és környéke

A Városház tér és környékének fejlesztési feladatai közé tartozik:

- Műemlék, vagy műemléki jellegű épületek (Városháza, Rendőrség, Posta, Evangélikus templom) homlokzati rekonstrukciója
- Egyéb épületek homlokzati rekonstrukciója
- Városház tér közösségi és rekreációs jellegének erősítése
- Információs és tájékoztató táblák elhelyezése (adott látnivaló bemutatására)
- Infrastruktúrafejlesztés:
 - Burkolatok javítása
 - Díszvilágítás
 - Villamos végállomás áthelyezése
 - Villamosmegálló melletti leromlott állapotú bódék kiváltása egységes megjelenésű, színvonalas pavilonokkal
 - Villamossíneken átvezető bekötőutak állapotának javítása
 - Városház tér, Játék utca, Iskola utca forgalomcsillapítása
 - Városháza mögötti parkoló terület burkolatának kialakítása (lehetőség szerint gyeprácsos megoldásokkal)

Kossuth Lajos utca – Mária Terézia utca és környéke

A terület és környékének fejlesztési feladatai közé tartozik:

- Forgalomcsillapítás, belső közlekedés: mint azt már említettük, véleményünk szerint rövidtávon nem reális elképzelés az utcák sétálóövezetté alakítása, ugyanakkor a forgalomcsillapítás rendkívül fontos ezeken a területeken (sebességkorlátozás, célforgalom, forgalomlassító szigetek, bordák és küszöbök, jelzőlámpák, stb.). A Kossuth Lajos utca igen keskeny járdával rendelkezik, így szükséges ennek kiszélesítése, pl. a parkolósáv megszüntetésével, vagy csak az egyik oldalon kialakított járdaszakasszal. A biztonságosabb keresztirányú gyalogos közlekedésre a Kuruc köznél jelzőlámpás gyalogos átkelőhely is kialakítható.
- Üzletstruktúra átalakítása: az utcák akkor lehetnek vonzóak a turisták, lakosok számára, ha olyan szolgáltatásokat kínálnak, ami miatt érdemes végigsétálni ezeken. Így a meglévő üzletstruktúra átalakítása szükséges: a jelenlegi festékbolt, kocsma, villamossági és hasonló típusú boltok helyett vendéglátóhelyek (pl. cukrászda, kávézó, pékség, étterem), színvonalas borozók, szuvenír boltok, wellness szolgáltatások betelepítését célszerű szorgalmazni. Néhány épület már megjelenésében is egy-egy szolgáltatáskörhöz kötődik, pl. a jelenleg villamossági üzletként működő, kovácsoltvas előtetővel rendelkező épület egy nívós cukrászda, kávézó hangulatát idézi.

- Egykori Promontor étterem felújítása, éttermi funkciójának helyreállítása, minőségi étel- és italkínálatot nyújtó, a szőlőt, a bort és a pezsgőt a választék középpontjába állító vendéglátással.
- Üzletközpont: a két utca közötti üzletközpont esetében is törekedni kell az arculatba illeszkedő üzletstruktúra kialakítására. A belső téren teraszos vendéglátóhelyek, élményelemek (pl. csobogók) tehetik még vonzóbbá a területet.
- Utcakép rendezése: a homlokzatjavítás elengedhetetlen a vonzó környezet megteremtéséhez, hiszen az épületek jelentős része igen leromlott állapotban van. A Kossuth Lajos utca végén álló panelházak esetében egy, a korabeli életet szimbolizáló falfestés jelenthet megoldást erre (pl. régi fotókon megjelenő utcaképekkel).

Hosszabb távon, megfelelő előkészítés után, a szükséges közlekedésszervezési intézkedésekkel és beruházásokkal kedvező megoldást jelenthet a Kossuth Lajos utca sétálóutcává alakítása.

Savoyai Jenő tér és környéke:

A Savoyai Jenő tér a Szent Lipót Plébániatemplommal hangulatos zöldterület, amely a Törley-negyed háttérterületeként javítja a környezet attraktivitását, pihenőterület jellegét.

Fejlesztési feladatok:

- Templom megtekinthetőségének biztosítása
- Park élményjellegének, közösségi funkcióinak javítása, állapotának fenntartása
- Tájékoztató táblák elhelyezése

h) Péter-Pál utca és környéke, Czuba-Durozier-kastély

Mint azt már korábban taglaltuk, a Péter-Pál utcában tervezett ún. „vígasságok utcája” kialakítása a jórészt magántulajdonú területek miatt nehézkes, rövid-, illetve középtávon nem jelent reális elképzelést. Ugyanakkor hosszabb távon a turistaforgalom élénkülése automatikusan magával hozhatja a magánérs fejlesztések megjelenését, a lakosság szerepvállalási kedvének fokozódását. Ennek eléréséhez a kerület feladata, hogy kellően vonzóvá tegye a területet a turisták számára ahhoz, hogy egy kitérőt tegyenek ide a fő attrakciók megtekintése között.

Ehhez kihasználható adottságot jelent:

- A terület adottságai már most is igen kedvezőek egy kellemes sétára, az utcakép rendezésével és néhány, közterületen – azaz a lakosság bevonása nélkül – elhelyezhető „turistacsalogató” kínálati elemmel ösztönözhető a terület bejárása. Feladatok:
 - Épületek állagjavítása, homlokzatok felújítása
 - Tanösvény jellegű táblarendszer kialakítása a műemlék épületek bemutatásával, a korabeli élet, hagyományok megjelenítésével
 - Szoborkompozíciók kihelyezése: különböző élethelyzeteket bemutató szobrok, szoborcsoportok a turisták által igen kedvelt látványosságot, fényképezési pontot jelentenek (pl. ház előtti padon borozó emberek; kofa; úri család kiskutyával; stb.) – ezeket az utca különböző szakaszain elhelyezve (és természetesen erről információ nyújtásával) végigvezethetjük a látogatókat a területen
 - Egyéb köztéri alkotások
 - Játszóter felújítása, EU-konformmá tétele
 - Egységes stílusú utcabútorok kihelyezése
 - Díszvilágítás
 - Néhány vendéglátóhely, borozó kialakításának ösztönzése
 - Lakosok ösztönzése a magán szállásadásra

- ➔ Kiemelt érték a **Czuba-Durozier-kastély**, amelynek turisztikai célú hasznosításával a Péter-Pál utca is könnyebben bekapcsolható a turizmusáramba.

Javasolt funkció a koncepcióhoz illeszkedő színvonalas *mulató-együttes kialakítása*:

- Klasszikus mulató tánctérrel és színpaddal (revüműsorok, zenés-táncos estek, jazzkoncertek, stand-up comedy-k és egyéb színvonalas események helyszínéül)
- Étterem, udvarban kerthelyiséggel
- Kaszinó, kártyaszalon
- Szivarklub

Feladatok:

- Bérlakások kiváltása
- Épület külső-belső felújítása
- Épülethez vezető útszakasz felújítása
- Épület melletti parkosított terület rendezése, attraktivitásának javítása

4.4.2.4 A magterülethez kapcsolódó egyéb fejlesztési törekvések

További – elsősorban intézményfejlesztési – feladatok a vizsgált magterületen:

- ➔ Polgármesteri Hivatal bővítése: új szárny építése a hivatali funkciók bővítésére, üzleti szolgáltatások (pl. bankfiók) kialakítására
- ➔ Pécsi utca nyomvonalán 200 férőhelyes P+R parkoló létesítése
- ➔ Káldor Adolf utcai szakorvosi rendelő felújítása
- ➔ Villamos végállomás áthelyezése a „*Budai fonódó villamoshálózat fejlesztése*” elnevezésű kiemelt fejlesztési program keretében

4.4.3 2. magterület: Hunyadi-laktanya fejlesztése

4.4.3.1 A magterület lehatárolása, általános jellemzői

Az egykori Hunyadi-laktanya önálló magterületként való kezelését indokolja a terület viszonylagos elszigeteltsége a kerület más részeitől, mind fizikailag, mind jellege szempontjából: a terület a Háros-sziget csúcsánál, a vonalas infrastruktúra mögött, ipari területek mellett, közvetlenül a Duna-parton helyezkedik el, ezáltal jellegében, arculatában nem kapcsolódik a további magterületekhez.

Ez előnyként is értékelhető, hiszen ebből kifolyólag eltérő funkciókör kialakítására lehet mód, diverzifikálva a kerület turisztikai kínálatát.

A barnamezős terület teljes körű funkcióváltása sokféle lehetőséget hordoz magában a hasznosítási mód megválasztása során. Korlátot szabhat azonban, hogy a környező Háros-sziget természetvédelmi területe mellett kiemelt szempont a természet védelme, a kerület „zöld tüdejének” megóvása.

A vizsgálódások alapján az alábbi lehetséges fejlesztési irányok körvonalazódtak:

- ➔ **Turisztikai célú hasznosítása:** a barnamezős funkcióváltás irányulhat turisztikai szolgáltatáskör megteremtésére. A területet körülvevő zöldterületek, az érintetlen Duna-part közelsége attraktív környezetet teremt ehhez, kihasználva a terület adottságait, meglévő értékeit. A turisztikai fejlesztésből közvetlen és közvetett (pl. idegenforgalmi adó-) bevételekhez juthat a kerület, munkahelyteremtés valósulhat meg.

- **Ipari hasznosítás:** a laktanyaterület mellett húzódó iparterületen jelenleg is több vállalkozások működik, így ennek kiszélesítése a jelenlegi funkcióhoz illeszkedő fejlesztést jelent. Az ipari hasznosításhoz kedvező feltételeket teremt a nagy terület, a Duna, mint áruszállítási eszköz közelsége, az ipari vasútvágány megléte, a nagy alapterületű kiépített raktárépületek a honvédségi logisztikai területen. Ipari hasznosítás esetén kizárólag környezetkímélő vállalkozások (pl. logisztikai) betelepítését szabad lehetővé tenni, a betelepítés feltételeként megjelölve a környezetredezést is. Természetesen az iparfejlesztésből is jelentős közvetlen és közvetett (pl. iparüzési adó-) bevételekhez juthat a kerület, munkahelyteremtés valósulhat meg.
- **Lakófunkciók:** a területen kialakítható egy páratlan természeti környezetű lakópark is. Ennek egyszeri bevételein (ld. telek értékesítése) túl más közvetlen vagy közvetett bevételek csak igen áttételesen keletkeznek, ugyanakkor az új betelepülők révén javíthatják a kerület migrációs egyenlegét, elsősorban – a lakóparkokban lakást vásároló célcsoportok jellemzői miatt – aktív lakosokkal.
- **Intézményfejlesztés:** a terület jellege, viszonylagos elzártsága és környezete kedvező feltételeket jelent egy nagyobb léptékű intézményfejlesztéshez, pl. egy felsőoktatási intézményhez kapcsolódó campus kialakításához. Ennek közvetlen bevételtermelő képessége alacsonyabb, mint az előző két hasznosítási mód esetén, ugyanakkor ez a funkció jelentős számú állandó „látogatót”, fiatalot vonz a területre, felpezsdítve ezáltal a közösségi életet, folyamatos költségeket generálva más területeken, sőt, akár elősegítve a fiatalok későbbi megtelepedését a kerületben.

Annak ellenére, hogy a fejlesztési irányvonalak közül várhatóan a legnagyobb közvetlen (egyszeri, illetve folyamatosan jelentkező) bevételeket az iparterület kiterjesztése hozhatja a kerület számára, az érintett terület értéke, adottságainak megőrzése, a természet védelme miatt mégis a **turisztikai vagy az intézményi hasznosítás javasolható**. Az érintett szakasz ugyanis a Duna-part egyik legvadregényesebb, legszebb része, *turisztikai potenciálja igen jelentős*, ugyanakkor az iparterületek bővítésére hasonló logisztikai adottságokkal rendelkező más területek is kijelölhetők, pl. a Duna-part M0-ás és 6-os út csomópontjánál lévő szakasza (ezek a területek részben önkormányzati tulajdonban állnak¹⁴). A **lakópark funkció** szinte kizárólag *egyszeri bevételi lehetőséget teremt*, és – habár hozzájárul a lakosságszám növeléséhez – **nem ad lehetőséget a területben rejlő értékek szélesebb körű hasznosítására**. *A természetvédelmi terület közelsége miatt sem javasolt az állandó rezidenciális hasznosítás*. Emellett ez a funkciókör a Dunapart II. fejlesztésben is tervezett, a **túlkínálat ronthatja a projektek eredményességét**.

Mindezek alapján a **turisztikai és az intézményfejlesztési (campus) irányvonal javasolható** a négy lehetőség közül. A továbbiakban tehát e két irányvonal fejlesztési feladatait mutatjuk be.

¹⁴ A későbbiekben szó esik a Hárosi Yacht Klub körüli területek hasznosításáról is, amelynél nem javasolt cél a turisztikai fejlesztés.

4.4.3.2 A) verzió: Turisztikai célú hasznosítás

A magterület jövőbeni filozófiája, célcsoportjai

Az értékes területen olyan funkciókör alakítandó ki, amely

- Környezetkímélő megoldást jelent a zöldterületek megőrzésével, az intenzív beépítések elkerülésével, és
- Kihhasználja a terület jelentős kiterjedését;
- Jelentős vonzerővel bíró attrakciót hoz létre, amely húzótermékként értékelhető az egyébként turisztikai szempontból „légüres térben”.

Egyediségének köszönhetően a kerület egyik kiemelt vonzereje lehetne a Memento Park, ugyanakkor jelenleg ennek látogatottsága – a lehetőségekhez, adottságokhoz képest – alacsony, a látnivaló méltatlanul háttérbe szorul a főváros más attrakcióihoz képest. Ennek legfőbb oka az elhelyezkedésben rejlik: véleményünk szerint kedvezőbb elhelyezkedéssel, megközelíthetőséggel, élőbb területen – természetesen a szükséges tartalmi és egyéb infrastrukturális fejlesztések, valamint hatékony marketingkommunikáció esetén – lényegesen sikeresebb lenne a Memento Park működtetése¹⁵. Ezzel mód nyílna továbbá a jelenlegi terület szabályozási problémái miatt nehézkes fejlesztések pótlására is.

Erre adhat lehetőséget a laktanya területe, amely központibb fekvést, megfelelő nagyságú, a szabadterei szoborparknak kedvező zöldövezeti területet, kiépültebb infrastruktúrát és élőbb környezet biztosíthat a látnivaló számára. A laktanya jellegében is jól illeszkedik a bemutatóhelyhez. *A szoborpark pedig egyedisége, vonzereje révén bekapcsolja a laktanyát a turizmusáramba*, jellegének köszönhetően a környezeti értékek károsítása nélkül, ugyanakkor jövedelemtermelő funkció kialakításával.

Filozófia: a magterület kínálatát, arculatát tehát a Memento Park köré építve, annak arculatához illeszkedve szükséges kialakítani. A kommunizmus-szocializmus 40 évének bemutatása, elsősorban pozitív élményelemekkel, azaz a „**legvidámabb barakk**” életének kissé szatirikus megjelenítésével egyedi kínálat jöhet létre. A hangsúly tehát a korszak keserűes emlékeinek bemutatásán van, mintha egy korabeli ünnepi felvonuláson vagy majálison venne részt a látogató. Ezt egészítheti ki, mintegy kontrasztként a „másik világ”, azaz az Egyesület Államok hasonló időszakot felölelő életének, jellegzetességeinek a bemutatása. Kiegészítő arculati elem a természeti környezet, a Duna-part rekreációs területe.

Ezen filozófia megvalósításával attraktív, jelentős vonzerővel bíró, nemcsak a fővárosban, de tágabb környezetében is **egyedülálló témapark** jellegű terület jöhet létre. Olyan **attrakció, amely a budapesti turisztikai kínálat hangsúlyos, kihagyhatatlan részét képezi**. Az egykori laktanya ideális helyszínt biztosít erre, hiszen az azt körülölelő zöldsáv elzárja a területet a kerület más részeitől, ezáltal egy külön világ teremthető meg itt, a régi téglalapú épületek, a Duna-ágak attraktív megjelenést biztosítanak.

¹⁵ Annak ellenére, hogy az ősztől bevezetett új fővárosi közlekedési rendszer kedvező változást hozott a Memento Park megközelíthetősége szempontjából (150-es busszal átszállás nélkül elérhető), a látnivaló elhelyezkedése a kerület peremén, a környezető infrastruktúra, szolgáltatáskör hiánya továbbra sem jelent kellőképp vonzó környezetet.

Hangsúlyozzuk, hogy a fejlesztési elképzelések nem érintik a Háros-szigeten lévő szigorúan védett természeti területeket!

A szoborpark által fémjelzett terület célcsoportjai közé elsősorban a Budapestre érkező belföldi, és kiemelten a külföldi turisták tartoznak, utóbbiak esetében legyen szó az elmúlt korszakra nosztalgiával emlékező keleti blokkból érkezőkről, vagy a történelem ezen részét megismerni szándékozó, a kiállítást kuriózumként megélt nyugati vagy még távolabbi desztinációkban élő vendégekről. A terület akkor lehet igazán sikeres, ha a budapesti lakosokat is képes többszöri látogatásra csábítani: ehhez folyamatosan változó programkínálatra, az attrakció folyamatos megújítására van szükség. **Amennyiben jelentős vonzerőérték jön létre, úgy a terület meglátogatása a belföldi lakosok fővárosi utazásainak fő motivációját is jelentheti** (tehát kifejezetten emiatt érkeznek Budapestre). A program családok, osztálykirándulásra, rendhagyó történelemóra érkező iskolás csoportok, vagy egyénileg érkezők érdeklődésére is számot tarthat, azaz széleskörű célcsoport elérésére nyílik lehetősége.

A magterület turizmusfejlesztési feladatai

A terület fejlesztési feladatai az alábbiakban határozhatók meg:

- Tulajdonjogi, szabályozási, telekalakítási kérdések rendezése (önkormányzati területek mellett bevonandó a honvédségi logisztikai terület és a Honvéd Sporthorgász Egyesület által használt Hunyadi-sziget is)
- Megállapodások a szoborpark áttelepítésének előkészítéseként: a szoborpark áthelyezéséhez megállapodást szükséges kötni Eleőd Ákossal, a Memento Park szellemi atyjával, az üzemeltető kft-vel, továbbá a Fővárosi Önkormányzattal, mint tulajdonossal (konkrét előterjesztéssel, indoklással, számításokkal alátámasztva a terveket). A fix elemek (Szégyenfal, barakk, Sztálin dísztribün és csizma) újbóli felállításáról az alkotóval és az üzemeltetővel kell megegyezni.¹⁶
- Laktanya és honvédségi logisztikai területének kármentesítése, épületek, közműhelyzet felmérése
- Attrakciófejlesztés:
 - ➔ **Szoborpark áthelyezése** a Hunyadi-laktanya területére: az attrakció a magterület kínálatának központi elemét jelenti.
 - ➔ **Álomautó kiállítás áthelyezése** a logisztikai területre: az Oroszlános udvar fejlesztésével az Álomautó kiállításnak más helyszínt szükséges találni. A laktanya melletti logisztikai terület erre kedvező helyszínt biztosíthat, hiszen a kiállítás jól illeszthető a magterület arculatába, mintegy a szoborpark kontrasztjaként bemutatva a második világháború utáni amerikai életet. Ezzel a terület témapark jellege tovább fokozható. Az egyik igen látványos, csarnokszerű épület felhasználásával, mint amilyen a volt Hajógyár épülete, az Álomautó kiállítás méltó, állandó helyre kerülhet.
 - ➔ **Természeti értékek bemutatása, rekreáció:** az érintetlen Duna-part természeti értékeinek bemutatásával a terület turisztikai vonzereje fokozható. A látogatható területeken intenzívebb fejlesztés is elképzelhető, pl. rekreációs szolgáltatások kialakításával.

¹⁶ A szoborpark létrehozásának kezdeményezője a Fővárosi Önkormányzat volt, amely a szobrok kiválogatása után a Budapest Galériát bízta meg azzal, hogy azokat a XXII. kerület által kijelölt területre szállítsa. Azóta a Budapesti Történelmi Múzeum vette leltárba az elszállított köztéri szobrokat, valamennyi szoborról törzslappal rendelkeznek, de konkrét döntési joguk nincs a szobrok felett. 1993-ban 3,5 millió forintba került a szobrok lebontása és átszállítása.

- **További kínálati elemek kialakítása** a témapark jelleg létrehozásához, mindkét blokkhoz kapcsolódóan

Infrastruktúrafejlesztés:

- Kitáblázottság, bemutató óriásplakát elhelyezése a 6-os út bevezető szakaszán
- Szálláshelyfejlesztés: a témapark jellegű kialakítással a turisták számára vonzó kínálat jöhet létre, amely a páratlan természeti környezetben a kapcsolódó szálláshelyfejlesztés lehetőségét is magában hordozza.
- Megközelíthetőség javítása:
 - Alternatív közlekedési útvonalak kialakítása
 - Parkoló kialakítása a laktanya bejáratánál
 - Kerékpárút kialakítása a belvárosi magterülettől
 - Kerékpártároló kialakítása
- ⇒ Egyéb, kapcsolódó magterületi fejlesztések:
 - Természetvédelmi, árvízvédelmi munkálatok
 - Duna-part megközelíthetőségének kiépítése

A továbbiakban a fő fejlesztési projekteket, területeket mutatjuk be, részletesebben.



6. ábra: Laktanya magterület részegységei

Forrás: EconoConsult

a) Nosztalgia úttörővasút indítása:

A laktanya-hoz vezető, a vasútállomásról (megjelenésnek javításával!) induló régi vasúti szárnyvonal helyreállításával, az egyébként nehézkes megközelíthetőség nagymértékben javítható, egyúttal igazi élményelem is létrehozható: az úttörővasút a régi időket idézi, úttörő egyenruhás személyzettel, úttörődalokkal. További előny, hogy a vasúti közlekedéssel a vendégeket át tudjuk vezetni a leromlott állapotú területeken, ezáltal a terület megjelenése nem jelent imázsrontó tényezőt. A fejlesztéshez vasúti megálló létesítése szükséges a laktanyánál, szintén az arculatba illeszkedő kialakítással.

A kisvasúttal a területen belüli közlekedés is megoldható, hiszen a vasútvágányok végigvezetnek rajta. Ezzel nemcsak a jelentős távolságok hidalhatók át, de önálló attrakciót is jelent a kisvasút üzembe helyezése. Köztes megálló kialakításával a két „blokk” közötti átmenet is megteremthető.

b) „Keleti blokk – a legvidámabb barakk”**→ Szoborpark áthelyezése:**

Mint azt már részleteztük, a szoborpark áthelyezése mind az attrakció látogatottságának javítása, mind a terület turizmusáramba történő bekapcsolása miatt igen kedvező megoldást jelenthet. Ezzel egyidejűleg a szoborpark attraktivitásának, a kiegészítő szolgáltatáskör rendelkezésre állásának fejlesztése is szükséges annak érdekében, hogy valóban vonzó, elsődleges kínálati elemként értékelhető húzótermék jöhessen létre. A bemutatás élményjellegének fokozása, a terület „élőbbé” tétele, pl.

- Információs táblák kihelyezése, amely röviden, de érdekesen leírja a szobor, illetve a műalkotás által megjelenített személy vagy esemény történetét, a szobor kihelyezésének és eltávolításának körülményeit
- Szobrok mellett elhelyezett két óriásplakáton adott szobor egykori környezetének (szobor elhelyezkedését mutató) és a terület mai helyzetének bemutatása
- Modern interpretációs eszközök alkalmazása: idegenvezetés mellett többnyelvű audiophone rendszerek, érintőképernyős monitorok, hanganyagok lejátszása adott szobornál, szoborpark területét bemutató kis információs térkép, stb.
- Szabadtéri szobrokkal néhány életkép kialakítása (pl. kisdobos gyerekek játszanak, kiskatonák menetelnek, stb.)
- Gyermek számára külön játékos információs táblák kihelyezése, foglalkoztató füzetek készítése

→ Laktanya életének bemutatása:

Laktanya egykori funkcióinak, a kiskatonák életének bemutatása interaktív, szemléletes formában, pl.

- Laktanyaépület „eredeti” állapotának helyreállítása, a helyiségek berendezésével (hálók, tisztek szobái, konyha, gyengélkedő, fegyverraktár, stb.)
- Viaszszobrokkal életképek kialakítása
- Szabadtéri kiállítás a honvédségi közlekedési és szállítóeszközökből, harcászati eszközökből

→ „A Keleti Blokk kicsiben”:

Szabadtéri kiállítás a Szovjetunió, a jelenlegi és volt szovjet tagállamok jellegzetes épületeinek kicsinyített másaiból.

→ „Életképek” – korabeli élet bemutatása tárgyi eszközökkel, viaszbábokkal, pl.

- „Retro lakások, irodák” berendezése régi „szocialista” design-nal és berendezési tárgyakkal, viaszfigurákkal. A kiállítás modern interpretációs eszközökkel felszerelt, pl. hangbejátszások, pörköltillat, stb.. Kialakítása követhet időrendet is,

szemléltetve a szocializmus évtizedeiben bekövetkezett változásokat, pl. a lakberendezés, ruházat, eszközök, stb. terén, akár adott korszak aktuális slágereinek bejátszásával.

- „Retro üzletház” kialakítása, korabeli tárgyakkal, neonreklámokkal

→ **Folyóparti pihenő:**

A terület talán egyik legszebb része a Hunyadi-sziget és a Duna-holtág. A keleti blokkhoz tartozó szakaszon egy, a korabeli csónakázótavak hangulatát idéző dunai pihenőhely kialakítása tovább bővíti a kínálatot. Csónakkölcsönzés, büfékocsi lángossal, sült kolbásszal, sétány, pihenőhelyek fokozzák a hangulatot.

→ **Egyéb élményelemek, pl.**

- Úttörődalok közvetítése hangszórókon keresztül
- Táncdalfesztivál dalok közvetítése hangszórókon keresztül, illetve táncdalfesztivál pódium és mulató kialakítása
- Filmvetítések régi felvételekkel, a korszakot bemutató filmalkotásokkal (pl. Csinibaba), régi reklám-összeállításokkal
- Plakátkiállítás régi plakátokból, propaganda poszterekből
- Gyermekprogramok (pl. rendhagyó történelemórák, zászlókészítés, stb.)

→ **Programszervezés, pl. úttörőműsorok, ünnepi felvonulások, speciális fényfestések, retro bulik, stb.**

→ **Fedett látogatóközpont kialakítása:**

- Kassza, információs pont
- Pihenőtér
- Menza-kantin (ld. Marxim Étterem)
- Beltéri kiállító terület
- Rendezvényterem

→ **„Budapest Retro” ifjúsági hotel kialakítása:**

A szoborparkhoz, mint központi elemhez illeszkedve egy retro ifjúsági hotel kialakítása javasolható a területen, Duna-parti illetve Háros-szigetre néző panorámával. Ez szintén erősíti a terület témapark jellegét. A külföldi fiatalok által keresett szállástípust jelent a youth hotel, ugyanakkor jelenleg hazánkban igen kevés, nívós szolgáltatásokat kínáló ifjúsági szálláshely áll rendelkezésre. Emellett a keleti blokk jellegéhez, hangulatához is jól illik ez a szállástípus. A hotel biztosítja a kategória által megkövetelt szolgáltatásokat, megjelenésében, belsőépítészeti megoldásaiban és arculati elemeiben (pl. elnevezések) közvetíti a retro hangulatot.

→ **Infrastruktúrafejlesztés:**

- Közműellátottság javítása (csatornázás)
- Belső úthálózat fejlesztése, díszter kialakítása
- Pihenőhelyek, utcabútorozás, stb.

c) **„Nyugati blokk – Made in the USA”**

→ **Álomautó kiállítás:**

Az Álomautó kiállítás áthelyezésével a terület témapark-jellege fokozható, egy újabb, jelentős érdeklődésre számot tartó kínálatot erősítve a magterület vonzerejét. Habár a kiállítás jelenleg is látványos, további fejlesztésével még vonzóbbá tehető a turisták körében. Javasolt a kiállítást a régi hajógyár épületében elhelyezni. Feladatot jelent a bemutatás élményjellegének fokozása, pl.

- További „életképek” kialakítása az autók környezetében
- Újabb interpretációs eszközök bevetése, pl. filmvetítés, touch screen monitorok
- Programszervezés (pl. Elvis est, veterán autós találkozók)
- Egy-egy autó kipróbálási lehetősége a szabadban (személyesen, vagy sofőrrel)

→ Cadillac Bár:

A terület másik kiemelt attrakcióját jelentheti a terület alsó szegletében, a hajógyár egykori épületében kialakított exkluzív szórakozóhely, amely kifejezetten a magas fizetőképességű réteget célozza meg. Ez a terület ugyanis elszeparálható, a Duna és a Háros-sziget természetvédelmi területének közelsége igen attraktívvá teszi a környezetet, amely akár jachton is megközelíthető. A többszintes szórakozóhelyen táncter, koktélbár, szivarklub kerül kialakításra. A fedett épület mellett nagy területen szabadtéri szórakozóhely alakítható ki, medencékkel, táncparkettel, külső bárral, stb. Mivel a terület igen értékes, ezáltal megfontolandó egy nagyobb kapacitású, magasabb minőségi besorolású (4, akár 5csillagos) szálláshely kialakítása is, a korabeli amerikai életérzés közvetítésével.

→ Folyóparti pihenő:

Tipikus kaliforniai horgászhaus kialakítása a Hunyadi-sziget másik oldalán, a Dunaparton. Csónakkölcsönző, hamburger-büfé, a hippi korszakot idéző slágerek fokozzák a hangulatot.

→ „Életképek” – korabeli élet bemutatása tárgyi eszközökkel, viaszbábukkal, és egyéb elemekkel, pl.

- Amerikai kertváros egy részletének bemutatása
- Amerikai musicalekből vett részletek megjelenítése

→ Egyéb élményelemek:

- Autós mozi kialakítása (pl. akkori életet szimbolizáló filmekkel, pl. Grease)
- Egyéb, pl. nosztalgiafotók készítése korabeli öltözékekben

→ Kiegészítő szolgáltatások:

- Vendéglátás (pl. hot-dog árus, gyorsétterem, shake bár, coca-cola automata)
- Ajándékbolt

→ Infrastruktúrafejlesztés:

- Közműellátottság javítása (csatornázás)
- Belső úthálózat fejlesztése, díszter kialakítása
- Pihenőhelyek, utcabútorozás, stb.

d) Jachtkikötő

Amennyiben a fenti kínálat megvalósul, úgy ezen a területen is létjogosultsága lehet egy jachtkikötőnek, amely kifejezetten az exkluzív vendégkör igényeire épít.

e) Kerékpárút

Kerékpárút kialakítása a belvárosi magterülettől a laktanyáig, illetve a témaparkon belül.

f) Természeti értékek bemutatása, rekreáció:

Az érintetlen Duna-part természeti értékeinek bemutatása, a terület rekreációs jellegének kiaknázása mindenképpen fontos feladatot jelent.

- Duna-part érintett szakaszán rekreációs terület kialakítása:** parti sétány utcabútorozással, piknik helyekkel, kerékpártárolókkal, játszótérrel, büfékkel
- Háros-sziget élővilágát bemutató tanösvény kialakítása:** mivel a Háros-sziget védett, nem látogató terület, ezért élővilágának bemutatására a védőövezetként funkcionáló Hunyadi-félszigeten kialakított tanösvény szolgálhat (információs táblákkal)

Részletes megvalósíthatósági tanulmány keretében szükséges **kidolgozni az egyes funkciók szakmai programját, és értékelni a hasznosítás üzleti és építészeti lehetőségeit.** A fenti kínálati elemek a teljes területet nem fedik le, de tartalék fejlesztési területet kínálnak a későbbi, a kereslet függvényében alakítható beruházásokhoz.

4.4.3.3 B) verzió: Campus kialakítása

A magterület jövőbeni filozófiája, célcsoportjai

A terület viszonylagos zártsága, zöldövezeti jellege és jelentős kiterjedése kedvező feltételeket teremt egy felsőoktatási campus kialakítására. A területnagyságnak megfelelően egy főiskolai/egyetemi kar oktatási épületei, illetve a campushoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások (kollégium, könyvtár, sport- és rekreációs funkciók) helyezhetők el itt.

Példa erre a Pázmány Péter Katolikus Egyetem bölcsészettudományi karának piliscsabai campusa, amelyet szintén egy védett természeti környezetben álló volt szovjet laktanya átalakításával, felújításával hoztak létre, 21 hektáros területen. Épül a Szolnoki Főiskola tiszaligeti campusa is: a meglévő létesítmények (600 férőhelyes kollégium, könyvtár, sportszarnok, oktatóhotel mellett a tervek szerint egy 9000m²-es új épületet terveznek, igazgatási és oktatási egységekkel, előadókkal, konferenciatermekkel és kiszolgáló helyiségekkel, összesen 12,5 hektáros területüre növelve a campust.

Jelenleg a felsőoktatási intézmények többsége helyhiánnyal küzd mind az oktató-, mind a kollégiumi férőhelyek tekintetében, folyamatos bővítéseket eszközölnek, ezáltal a terület ilyen célú hasznosítása is lehetséges. Ebben az esetben természetesen az épületek nagyobb fokú átalakítására lesz szükség, új épületek kialakítása mellett, amely nagyobb költségvonzattal áll: a barnamezős területek funkcióváltását ösztönző pályázati források vehetők igénybe ehhez, illetve PPP konstrukció keretében is megépíthető a létesítmény.

A magterület jövőképe tehát egy dinamikus, fiatalközpontú, a természeti környezetre építő felsőoktatási campus kialakítása.

A funkciókörből adódóan elsődleges célcsoport adott felsőoktatási intézményi kar diákjai és oktatói jelentik, ugyanakkor – főként a nyári szezonban – a kollégiumi szobák kiadásával, illetve a megmaradó régi épületek bemutatásával (idegenvezetéssel) kisebb mértékben a Budapestre érkező vendégek megjelenése is elképzelhető. Mivel azonban a terület vonzereje turisztikai értelemben nem nő jelentős mértékben, ezért a vendégérkezések száma várhatóan csekély lesz.

A magterület turizmusfejlesztési feladatai

A terület fejlesztési feladatai az alábbiakban határozhatók meg:

- Tulajdonjogi, szabályozási, telekalakítási kérdések rendezése
- Laktanya és honvédségi logisztikai területének kármentesítése, épületek, közműhelyzet felmérése
- Megállapodás valamely felsőoktatási intézménnyel a campus létrehozására
- Funkciók:
 - ➔ Oktatási épületek
 - ➔ Irodák, kutatóhelyek, laborok, stb. (iskola jellegének megfelelően)
 - ➔ Könyvtár
 - ➔ Rendezvény- és konferenciatermek
 - ➔ Kollégium közösségi funkciókkal (klubhelyiségek, internet szoba, tv-szoba, olvasószoba)
 - ➔ Sportfunkciók (szabadtéri és fedett sportpályák, evezőpálya és sportkikötő, csónakház)
 - ➔ Vendéglátás (menza, kávézó, büfé)

- Orvosi szoba
- Bolt, könyvesbolt, ATM automata, egyéb kereskedelmi-pénzügyi funkciók
- Belső utak, teresedések, piknikhelyek kialakítása, utcabútorozás, stb.
- ☉ Természeti értékek bemutatása:
 - Duna-part érintett szakaszán rekreációs terület kialakítása (ld. turisztikai hasznosítás)
 - Háros-sziget élővilágát bemutató tanösvény kialakítása (ld. turisztikai hasznosítás)
- ☉ Megközelíthetőség javítása:
 - Parkoló kialakítása a laktanya bejáratánál
 - Kerékpárút kialakítása a belvárosi magterülettől
 - Kerékpártároló kialakítása
- ☉ Egyéb, kapcsolódó magterületi fejlesztések:
 - Természetvédelmi, árvízvédelmi munkálatok
 - Duna-part megközelíthetőségének kiépítése

Részletes megvalósíthatósági tanulmány keretében szükséges kidolgozni az egyes funkciók szakmai programját, és értékelni a hasznosítás üzleti és építészeti lehetőségeit.

4.4.3.4 Összegzés – javasolt hasznosítási mód

Összességében a turisztikai célú hasznosítás javasolható, mivel az

- ☉ jobban illeszkedik a terület jellegéhez,
- ☉ hatékonyabban képes kihasználni a már meglévő épületállományt,
- ☉ imázsát nem rontja a környező iparterületek szomszédsága,
- ☉ nagyobb és folyamatosabban keletkező bevételeket generál, és
- ☉ hozzájárul Budafok-Tétény turisztikai vonzerejének növeléséhez, ezáltal erősíti a további magterületek turisztikai versenyképességét is.

Emellett a campus hátrányaként értékelhető, hogy az egyetemisták számára a terület kevésbé kedvező megközelíthetősége nagyobb problémát jelent, hiszen esetükben önálló járat indítása nem kifizetődő.

Elvben elképzelhető a két hasznosítási terület ötvözése is, ez azonban az igen eltérő célcsoportok miatt zavaró hatást eredményezne. Kivételt képezhet ez alól, **amennyiben valamely művészeti oktatási intézményé lenne a campus területe: így a szoborpark, művésztelep funkció illeszkedne a campushoz, a zavaró hatások kevésbé érvényesülnének.**

4.4.3.5 A magterülethez kapcsolódó egyéb fejlesztési törekvések

További feladatok, fejlesztési elképzelések a vizsgált magterületen:

- ☉ Csút középkori település régészeti feltárása, a feltárás eredményessége alapján a történeti örökség bemutatása: amennyiben a régészeti feltárás eredményes lesz, úgy az egykori település interaktív formában történő bemutatása.

4.4.4 3. magterület: Borhegy fejlesztése

4.4.4.1 A magterület lehatárolása, általános jellemzői

A magterület a Pannónia utca - Tóth József utca - Nagytétényi út - Borkó utca - Rosta utca által határolt kerületrészt, valamint a Kossuth Lajos utca Kuruc köztől a Nagytétényi útig terjedő szakaszát fedi le.

A terület kiemelten kezelendő más fejlesztési programok szerint is, leginkább borturisztikai funkció kialakításával, azzal együtt, hogy a borászatokat összefogó hatékony szakmai szervezet létrehozása, a borászatok és az önkormányzat közötti érdekegyeztetés, és a borhoz kapcsolódó kulturális funkció megteremtése, valamint egy borturisztikai koncepció megalkotása és szükség esetén a helyi KSZT módosítása sürgető feladat.

A meglévő adottságok determinálják a terület fejlesztési irányvonalát: az egyedülálló potenciállal rendelkező pincerendszer, a meglévő borászatok jelentős száma, Budafok borászati hagyományai miatt a jelenlegi adottságokból kiindulva, a borra építve szükséges kijelölni a terület jövőképét.

A Borhegy **jelenleg azonban nem tekinthető komplex turisztikai terméknek**, annak ellenére, hogy egyes borászatok tevékenységükben a borturizmust is szerephez juttatnák, mely feladat erősítésére borút egyesület is alakult. A borászatra épülő idegenforgalmi kínálat csak pontszerűen jelenik meg, többeknél – bár fogadóinfrastruktúrával rendelkeznek – esetleges aktivitáson alapul. A meglévő kínálat alapján tehát nem beszélhetünk borturizmusról, hiszen az **garantált, folyamatosan hozzáférhető turisztikai kínálatot feltételez, nyitott pincékkel, állandó programokkal és kóstolási lehetőséggel, kiegészítő kínálattal** (étkezési lehetőség, szállás, stb.).

A kínálat hiányosságai miatt nem alakult ki olyan önállóan szerveződő vendégkör, amely spontán kilátogatna Budafokra, hogy eltölthessen egy kellemes estét 2-3 pince felkeresésével és a helyben palackozott borok megkóstolásával, mint például Etyeken, amely már hagyományos hétvégi borturisztikai helyszínnek számít – a rendszeres fesztiváloktól függetlenül is, illetve azok hatására beleivódott a köztudatba. Budafokon nem jellemző számottevő hétvégi turizmus, nem úgy, mint Szentendre vagy Óbuda esetében, ahova a budapesti családok nagy számban látogatnak ki kikapcsolódás céljából.

Ezen a gyakorlaton szükséges javítani annak érdekében, hogy a borturizmus irányában nyitott borászatok és vendéglátóhelyek hosszabb időre több turistát fogadjanak és ezzel jelentős többletbevételt realizáljanak.

4.4.4.2 A magterület jövőbeni filozófiája, célcsoportjai

A korábbi elképzelésekkel szemben javasolt tehát ezen a magterületen megvalósítani az **interaktív borközpont** projekt-együtttest, hiszen az ehhez szükséges alapok, adottságok és hagyományok itt rendelkezésre állnak, így hitelesebb környezetet adnak a fejlesztésnek. Az eredeti tervhez hasonló kínálat így nem egyetlen, mesterségesen létrehozott, a többi pince számára konkurenciát generáló központban alakítható ki, hanem a meglévő pincék összekapcsolásával, azokra építve és azok fejlesztésével, meglévő alapokon hozható létre.

A Borhegy magterületen kapna helyet a Budafokon hagyományokkal rendelkező borkultúra „szentélye”, ahol az állandó programok (pincelátogatás, borkóstolás, bortörténelem és a magyarországi borvidékek bemutatása) mellett egyedi környezetben rendszeres kulturális estek, időszaki kiállítások kerülnek megrendezésre. Mindezt olyan módon egymásra fűzve, hogy a látogató maradandó pozitív élményben részesülhessen.

Az egymástól függetlenül működő pincészetek helyett tehát összerendezett, komplex, téma-specifikus kínálattal érhető el, hogy a magterület széles körben vonzó legyen, és kezdetben Budapest méltó kiegészítő termékeként, később pedig, mint önálló vonzerő jelenjen meg a turisztikai piacon.

A Borhegy koncepcióját olyan vonzó, egyedi turisztikai termékként definiáljuk, amelynek sikerét ismertsége, unikális megjelenése és attrakciói, valamint a helyiek vendégszeretete adja. A terület hazai célcsoportját elsősorban azok a – főként – 25-50 év közötti budapesti lakosok jelentik, akik a belvárosból hajóval vagy tömegközlekedéssel, párban vagy baráti társasággal érkeznek, és szeretnék együtt eltölteni egy kellemes hangulatú estét speciális környezetben, jó borok társaságában. Az ismertség fokozódásával, az imázsépítéssel párhuzamosan a fővároson kívül élő lakosság is megnyerhető, akár önálló célterületként értelmezve a területet. Emellett természetesen a külföldi vendégkör részaránya is számottevő lehet, a budapesti látogatás részeként felkeresve a Borhegyet is.

4.4.4.3 A magterület turizmusfejlesztési feladatai

A turizmusfejlesztésre vonatkozóan a feladatok elsősorban a területben rejlő turisztikai potenciál kiaknázására vonatkoznak, tudatos tervezéssel az értékek turisztikai termékké való fejlesztése jelent elsődleges célt. Ennek megfelelően a fejlesztés fő elemei a következők:

☞ Attraktivitás fokozása:

➔ **Húzóattrakció kialakítása:** e terület húzóattrakcióját mindenképpen a borospincék és az azokhoz kapcsolódó kiegészítő szolgáltatások, programok jelentik. A területen a Kárpát-medencei Borközpont koncepciójához hasonlóan egy, a **bortermelés kultúrájának múltját és jelenét bemutató tematikus látogatóhely létrehozása** indokolt annak érdekében, hogy az ide érkezők betekintést nyerhessenek a helyi borkultúrába. Ezzel olyan vonzerőérték hozható létre, amely a turistákat a kerület belvárosán kívül a Borhegy területére is csábítja.

▪ **Kikötőhöz való kapcsolódás:**

A kerület turizmusfejlesztésének egyik legnagyobb gátját a megközelíthetőségi problémák és a városképi adottságok jelentik: mivel a Borhegy a kerület egy belső területén helyezkedik el, ezért az ide érkező látogatók nem kerülhetik ki a forgalmas, rendezetlen megjelenésű területeken történő áthaladást. Ezen terület komplex fejlesztése az adottságok (forgalmas Nagytétényi út közvetlen közelsége, iparterületek jelenléte, lakókörnyezet adottságai, stb.) miatt rendkívül nehézkes, idő- és költségigényes folyamat, így egy alternatív megközelítési mód nagyban segítené a pozitív imázskep kialakulását.

A borközpont egyedi megközelíthetősége érdekében a pincéket és a Duna-partot alagúttal szükséges összekötni, és ki kell alakítani egy korszerű kikötőt, amely a belvárosból induló séta- és rendezvényhajókkal, illetve saját jachtjukkal érkező vendégeket szolgálja ki.

- **Borközpont:**

A pincerendszer földfelszín alatti megnyitásával olyan tematikus módon felépített attrakció hozható létre, ahol bemutatathatók Magyarország történelmi borvidékei és nyomon követhető a borkultúra fejlődése, valamint a pincehasznosítás különböző módjainak (pl. borospince, gombapince, stb.) megismerésére is lehetőség nyílik, interaktív, élménydús formában.
 - **A volt sörgyár épületeinek hasznosítása:**

A ma leromlott állapotban levő, egykor sörgyárként hasznosított épületegyüttesben olyan modern borászati látogatóközpont kialakítására nyílik lehetőség, amely a vendégek minden érzékszervét megragadva kalauzol végig a borral kapcsolatos „élményhalmazon” keresztül. Ezen kívül, a programkínálat változatosságának biztosítására, kialakítható egy underground szórakozóhely, kortárs művészeti központ, valamint interaktív kiállítás is, amely jól illeszkedik az egykori gyár- és csarnoképületek jellegéhez (Sörház u. 1-3).
 - **Haggenmacher-villa hasznosítása:**

Javasolt a Haggenmacher-villa (Sörház u. 5.) panzióként való hasznosítása.
- **További attrakciók, kiegészítő kínálati elemek fejlesztése:** a húzóattrakció mellett az egyéb, kiegészítő elemekre is nagy hangsúlyt kell fektetni, ugyanis csak komplex kínálattal ösztönözhető a visszatérés, alakítható ki a vendégek nagyfokú elégedettsége. A komplexebb és változatosabb turisztikai kínálat megteremtéséhez érdemes borászati programokkal színesíteni a Borhegy koncepcióját, de mindemellett a már hagyományosan megrendezett eseményeknek is növelni szükséges a színvonalát az igényes, magas költséget produkáló közönség megnyerése érdekében.
- **Budafoki Pezsgő- és Borfesztivál:**

A rendszerváltás óta évente megrendezett fesztivál imázsának és színvonalának folyamatos emelése elengedhetetlen ahhoz, hogy a fesztivál fel tudja venni a versenyt a híres történelmi borvidékeken vagy a Budapesten rendezett hasonló karakterű és tematikájú rendezvényekkel. Ezt autentikus kínálattal, célzottan a budafoki borkultúrára fókuszáló és ahhoz szorosan kapcsolódó programokkal, a budafoki borászatok és egyéb turisztikai attrakciók, valamint a helyi vállalkozók népszerűsítésével lehet elérni.
 - **Tavaszi Borfesztivál:**

Egy, a magyarországi valamint a határon túli jelentős magyar borászatokat felvonultató bormustra szervezése a késő tavaszi, kora nyári időszakban szélesítheti a programok körét. Egy ilyen rendezvény elősegíti a turisztikai szezon meghosszabbítását és már a tavaszi hónapokban is jelentős számú látogatót vonz a kerületbe.
 - **Az egyes vendéglátóhelyekhez kapcsolódó szórakozási lehetőségek:**

A nagyobb, városi rendezvények mellett az egyes vendéglátóhelyeken, pincészetekben is bővíteni szükséges a programok körét: könnyű- és komolyzenei koncertek, időszaki kiállítások, kamaraszínházi előadások, a borturizmust kiegészítően hozzájárulnak a turisztikai kínálat komplexitásának fokozásához, és ezen események időről időre visszacsábíthatják a látogatókat a kerületbe.

➤ Turisztikai és háttér-infrastruktúra fejlesztése:

A látóvonalok fejlesztése a magterületen szorosan összefügg a vendégbarát fogadóinfrastruktúra-fejlesztéssel, ugyanis az attrakciók leginkább a kerület életében kibontakozó borturizmussal és annak háttér-infrastruktúrájával állnak kapcsolatban.

➔ **Vendéglátóhelyek fejlesztése:** a koncepció értelmében a borospincék egyfajta komplex vendéglátó- és szórakozóhellyé alakulnak át, így minden pincénél feltétlenül fontos a teljes – vagy legalábbis a fő attrakciókig kiterjedő – akadálymentesítés, pihenőterek, mosdók és egyéb háttér-infrastrukturális elemek, szolgáltatások (pl. ruhatár, ajándékbolt) kialakítása, parkolási lehetőség biztosítása.

A borturizmus kialakulásához elengedhetetlen a pincék nyitottságának megteremtése, azaz garantált bemutatási-kóstolási lehetőség biztosítása a betérő egyéni vendégek számára is, a vendégeket fogadó személyzet alkalmazásával. Az összerendezett kínálattal (azaz a pincerendszer tematikus élményparkká alakításával) és az együttműködés révén lehetőség van arra, hogy a pincészetek „megosszák” egymás között a vendégfogadással kapcsolatos feladatokat, mind a nyújtott szolgáltatások (pl. étkezés), mind a nyitva tartás szempontjából. Utóbbira példa, hogy – a vendégforgalomtól függően – mindig a pincéknek egy meghatározott része van nyitva a nagyközönség számára. Természetesen ez csak akkor működik, ha szoros partnerség alakul ki a rendszerben, garantálva a látogatók teljes körű kiszolgálását.

➔ **Szálláshelyek létrehozása:** a borospincék közvetlen környezetében lévő magán szálláshelyek és színvonalas kisebb panziók létrehozása indokolt a területen azon vendégek részére, akik nem hajóval szervezett programon vesznek részt vagy kifejezetten a Borhegy látóvonalai miatt érkeznek Budafokra.

➔ **Információs rendszer kialakítása:** a közös pincejáratnál mindenképp tájékoztatni kell a látogatókat, hogy milyen élményekre számíthatnak. Ezt az információt a kerület és Budapest-Belváros több információs pontján, valamint a Mahart-Passnave kikötőiben is propagálni szükséges, annak érdekében, hogy a többi magterületről, illetve Budapest belvárosából is vonzasson érdeklődőket a Borhegy.

➔ **Közlekedés és közműfejlesztés:** a már említett, a pincerendszert a Duna-parttal összekötő alagút és kikötő létesítése mellett fontos feladat, hogy a budafoki városközpont és Nagytétény felől érkezőknek is biztosítsuk a Borhegy attrakcióihoz való eljutást, így az alternatív közlekedési eszközök (pl. döttó, iránytaxik, minibuszok) üzembe helyezése, illetve a kerületrészeket és az épített attrakciókat összekötő kerékpárutak és járdák kialakítása, karbantartása elengedhetetlen. Szerencsés a vasúti megközelíthetősége a kerületrészeknek, ugyanis a tervezett földalatti – a vendégáramlást segítő – tér közvetlen közelében található a Budafok-Háros vasútállomás is (ennek fejlesztése, attraktívabbá tétele is lényeges teendő).

➔ **Egyéb elemek,** pl. gyermekfelügyelet és játszóház, ajándékbolt, stb.

A továbbiakban a felsorolt fejlesztési területeket, illetve feladatokat a javasolható turistaáramlás alapján mutatjuk be, egységben kezelve a teendőket, legyen szó kínálatfejlesztésről, vagy a háttér-infrastrukturális tényezők javításáról. Az egyes fejlesztési elemeket az alábbi ábra szemlélteti:



7. ábra: Borhegy magterület részegységei
Forrás: EconoConsult

a) **Kikötő:**

A kialakítandó borközpont egyedi és egyben alternatív, a kerületen áthaladó forgalmat csökkentő megközelíthetőségének biztosítására szükséges létrehozni egy olyan kikötőt, amely séta-, kiránduló-, programhajók és magánjachtok fogadására alkalmas és a pesti Belvárosból érkező érdeklődőket szállítja a föld alatt összekapcsolt budafoki borospincékhez. A Félvező utca környékén kialakítandó kikötő közvetlen összeköttetésben áll a pincékhez vezető, a 6-os út és a vasúti sínek alatt futó alagúttal, mely alagút egy földalatti teresedésbe torkollik, ahonnan a pincerendszeri felfedezőtúra is indulhat.

Ezzel csökkenthető a (vasúti és közúti) forgalom kedvezőtlen hatása, a látogatók nem szembesülnek a zajjal, a rendezetlen városképpel, hanem a hajót elhagyva egy misztikus, egyedi világba érkeznek. Ezzel az elemmel megkülönböztethető a budafoki borközpont az ország többi pincesorától és borturisztikai látogatóközpontjától.

b) Borközpont – földalatti kisvasúttal összekötött pincészetek:

A földfelszín alatti „központi térről” indul a bortúra. A folyosórendszeren keresztül az érdeklődők eljuthatnak az egyes pincészetekhez, ahol amellet, hogy az itt készített borokból kóstolhatnak, lehetőségük nyílik a különböző korok és tájak borkultúrájának megismerésére az egyes borvidékek – pincék szerint felosztott – tematikus bemutatásán keresztül, valamint a közönség elé tárulnak a mészkőbányákból kialakult pincék egykori hasznosítási módjai¹⁷ is.

Nem győzzük hangsúlyozni, hogy a borközpont optimális működőképessége csak akkor biztosítható, ha a látóvalók szervezett keretek között tekinthetők meg. Ez feltételezi az egységes irányítási rendszer meglétét, azaz a témapark egyetlen komplex látóvalóként jelenik meg és funkcionál, amelynek önállóan gazdálkodó alegységeit jelentik a pincészetek. A pincerendszer üzemeltetését egy külön gazdasági társaság végezheti, közös belépőjegy-struktúra kialakításával, átfogó marketingtevékenységgel. Természetesen a pincészetek, illetve más alegységek önállóan működnek, az ingatlan tulajdonosaként, vagy hosszú távú bérleti szerződés keretében, de minden esetben vállalják a témapark egységes minőségi standardjainak és vendégfogadási feltételeinek a biztosítását (ld. Borút Charta minősítési rendszer).

Az egységes irányítású témaparkban az ide érkező (akár csoportos, akár egyéni) vendégek a teljes pincerendszeren végigvezető, koordinált, ugyanakkor egyéni ütemben és az egyéni érdeklődésnek megfelelően is bejárható komplex kínálatot kapnak. Ez kiterjed egyrészt a pincék egymásra épülő, tematikus kialakítására a borvidék/korszak mátrix szerint; a garantált programszámra; valamint a témapark közös, a pincéket összekötő attrakcióinak megteremtésére is. Utóbbiak közé sorolhatók például az információszolgáltatás eszközei (bejáratnál kialakított látogatóközpont, információs rendszerek), a pincerendszeren belüli irányított útvonalak, közlekedési lehetőségek, a járatokban létrehozott bemutató- és élményelemek, egységes arculati megjelenések (pl. irányjelző táblák, piktogramok esetében).

→ A „túrát” gyalog vagy egy **földalatti (elektromos) kisvasúttal** is megtehetik a látogatók: utóbbi nagyban hozzájárul az élményjelleg fokozásához, az egyediség kialakításához, valamint az egyes kínálati elemek összekötéséhez. A kisvasút megállói az egyes pincészeteknél kerülnek kiépítésre, ahol a látogató kiszállhat, majd a pince megtekintése után egy következő „járat” folytathatja az útját. Ezzel a látogatás rugalmassága, az egyéni igények teljesítése biztosítható.

→ Már a **járatokban is modern interpretációs eszközökkel, illetve különböző élményelemekkel találkozhat a látogató**: a soron következő állomás, azaz adott pince tematikájának megfelelően alakítható adott pincejáratának megjelenése, milióje is, így már a pincelátogatás előtt ráhangolódhat a vendég az élményre. Eszközök lehetnek:

- A teljes útvonalon többnyelvű audiophone rendszerrel kaphat tájékoztatást a vendég a rendelkezésre álló lehetőségekről. Emellett a belépőjegy mellé kapott térképen is feltüntetésre kerülnek a látóvalók, programok.
- A cél, hogy minél előbbé váljon a pincerendszer teljes hossza. Ezt például szobrokkal megjelenített életképekkel érhetjük el, hang- és fényeffektekkal, mozgóképvetítéssel (pl. adott korszak és borvidék jellegzetességeit, életét bemutató kisfilmek, graffity-k), élő programokkal (pl. zene-, táncbemutató, stb.) tehető érdekesebbé és informatívabbá az utazás.

¹⁷ Pl.: gombatermesztés, Pincekáporna – szabadkőművesség bemutatása, sziklalakások, borászat, pincészet, mészkőbánya

- Ezzel tulajdonképpen egy időbeli és térbeli utazáson vesz részt a látogató, megismerve a tájakat, korszakokat, embereket és élethelyzeteket.
- **Pincészetek attraktivitásának növelése, a vendégfogadás feltételrendszerének kiépítése:**
 - Ahhoz, hogy a fent leírt koncepció működőképes legyen, a pincészeteknek el kell kötelezniük magukat a borturizmus fellendítése mellett, és ennek érdekében jól megtervezett, koordinált lépéseket kell tenniük. Egyedi arculattal, mégis megegyező magas színvonalon kell kialakítaniuk a borkóstolásra és pincelátogatásra alkalmas és erre a célra szánt pincerészletüket.
 - Az attraktivitás fokozását szolgálhatja a már említett tematizálás: egyedi, megkülönböztető kínálat-együttes hozható létre azzal, ha a pincék a borvidék/korszak mátrix alapján pozícionálnák magukat. Azaz minden pince egy-egy borvidékre és történelmi korszakra „specializálódna”, kínálatában és megjelenésében is követve ezt a tematikát, bemutatva adott borvidék jellegzetességeit, borait, adott korszak szőlőművelési, borászati hagyományait, és ehhez rendelné a belsőépítészeti megoldásokat (pl. pincerész berendezése adott korszakra jellemző tárgyakkal, adott borvidék jellegzetességei szerint) és a kiegészítő programelemeket is (pl. ételek, programok, zene, stb.).
 - A bemutatás során nagyfokú interaktivitásra kell törekedni, azaz a vendégeket a folyamatok részesévé kell tenni. Bármelyik korszakról legyen szó, az interpretáció során a hagyományos elemek mellett a legmodernebb interpretációs eszközöket is fel kell használni. A többnyelvűség pedig alapkövetelményt jelent.
 - Változatos (és szintén adott tematikába illeszkedő) programokkal az élmény tovább fokozható, a visszatérési hajlandóság erősíthető. Több pince által közösen szervezett programok nemcsak a vonzerőértéket növelhetik, de költségcsökkentést is eredményezhetnek.
 - A látogatóbarát infrastruktúra megteremtése magában foglalja az akadálymentesítést, pihenőterek, mosdók kialakítását, információs rendszer kiépítését, és egyéb szolgáltatások nyújtását. A borközpont működésének alapfeltétele a nyitott pincék megléte, azaz a vendégfogadás folyamatosságának biztosítása. Az egységes minőségi színvonalat egy – ideális esetben a Borút Egyesület által kidolgozott – minőségbiztosítási rendszer szigorú szabályai, előírásai mentén lehet elérni.
- Mindezen túl a még fel nem tárt, nem hasznosított pincejártok alternatív hasznosítása is szükséges, a programkínálat változatosságának megteremtése érdekében.

c) Egykori sörgyár épületegyüttesének hasznosítása:

Az egykori sörgyár épületének, és az alatta húzódó pincerésznek az alternatív, funkcióváltó hasznosításával a magterület vonzereje nagyban növelhető, hiszen az ipari létesítmény jelentős nagyságú területe összetett funkciókör számára biztosíthat teret, az épületek megjelenésében rejlő potenciál pedig attraktív „díszletet” jelenthet egy turisztikai-kulturális szolgáltatás-együttesnek.

Az épület jellegének, a magterület fejlesztési filozófiájának és megcélzott vendégkörének megfelelően egy, a kínálat jellegére és a Borhegy pincerendszerére is utaló „**Budafok Underground**” névvel fémjelzett interaktív borászati látogató- és kortárs művészeti központ hozható létre, amely kiállítások, különböző kapcsolódó rendezvények helyszínéként szolgálhatna.

Az egykori sörgyár modern építészeti stílusban (ld. Hundertwasser épületek) megvalósuló felújítása jól illeszkedik a kortárs művészeti központ koncepciójához, egyedi arculatot kölcsönöz a területnek. Az épület külső megjelenése árulkodna a funkcióról, különlegessé, vonzóvá tenné azt a művészek és látogatók számára egyaránt. Az épület területén számos leválasztható tér és kisebb önálló helyiség kialakítására nyílik lehetőség, amelyek több állandó és időszakos kiállításnak, programnak adhatnak otthont egy időben.



1. kép: a bécsi Művészetek Házának átváltozása

Forrás: www.kunsthhauswien.at

Ezáltal a Borhegy alatt húzódó pincerendszer funkcióbővítő beruházását kiterjesztő, továbbfejlesztő, és azt változatos programokkal kiegészítő többletkínálat jöhet létre, hozzájárulva a magterület komplexitásának, attraktivitásának fokozásához.

→ Interaktív borászati látogatóközpont:

A sörgyár épületeinek hasznosítására a nagy belső terekből adódóan olyan, a borászatot a szőlőtőkétől a borkóstolásig bemutató interaktív látogatóközpont kialakítása lehetséges, ahol a legmodernebb high-tech technológia kapcsolódik össze a hagyományokkal és az interaktív programokkal, újabb egyedi vonzerővel gazdagítva a kerületet. A vendégek számára nyújtott interpretációnak köszönhetően a kisgyermektől az időskorúakig minden korosztály, a laikusok, a hobbiborozók, és a borszakértők is számos újdonságot fedezhetnek fel, a kialakított látványvilágon keresztül pedig új élményekkel gazdagodhatnak¹⁸.

Olyan mechanikus, optikai, elektromos, holografikus és virtuális eszközöket alkalmazva érhető el mindez, amelyek hangot, fényt, mozgást és illatot is képesek adott esetben rekonstruálni a valósághű élmény elérése, illetve a látogatóval való jobb kommunikáció megteremtése érdekében. A beépítendő élményelemek a következők lehetnek:

- A bortermelés bemutatása a szőlőültetéstől a borkóstolásig: a pinceként kialakított helyiségekben interpretátor¹⁹ vezetésével, ismeretátadásával lehet megismerni a szőlővesszőt, a szőlőfajták közötti különbséget, a szőlőművelés, és a borkészítés lépéseit, a budafoki bor történetét. Az egyes fázisokat külön-külön teremben elhelyezett, más és más eszközök – például modellek, a különböző borok illathatásainak rekonstruálása, hologramos, lézeres ábrázolás, stb. – segítségével lehet bemutatni.
- Borfajták készítésének bemutatása (vörös, rozé, fehér, habzó, gyöngyöző, stb.) és azok specifikumainak szemléltetése;

¹⁸ Ennek alapja egy, az Atlas European Cultural Tourism Survey kutatási program eredménye, amely szerint a látogatók elsősorban ismereteket gyűjtenek és kikapcsolódnak akarnak egy-egy attrakció felkeresése alkalmával. (Puczkó-Rázt: Az attrakciótól az élményig – A látogatómenedzsment módszerei, p. 172.)

¹⁹ Az attrakciót bemutató személy

- Időszaki „kiállítások” mindig egy-egy hazai és egy Kárpát-medencei vagy külföldi borvidékről, tapasztalatcsere, borkóstolási lehetőség, vagy pl. a bor szerepe a különböző történelmi korokban, a bor és a művészet kapcsolata (irodalmi estekkel, kiállításokkal), stb.
- Kiegészítő gyermekprogramok: célja, hogy a gyerekek számára érdekessé tegyék a borkészítés rejtjelmeit és a számukra vonzó borkészítési mozzanatokat (pl. be lehet mutatni, hogyan szüreteltek régen és ma, hogyan préseltek, a palackozás rejtjelmei, feldolgozás, gyerekek számára rendezett rajzverseny, a szőlőlevelek közötti különbségek felismerése, stb.). Természetesen a programokat korosztálytól függően kell kialakítani. Indokolt egy játszóház létrehozása szakképzett animátori felügyelettel, annak érdekében, hogy a szülők nyugodtan élvezhessék a programokat.

Az attrakció lényege a látogatók többszöri visszatérésre való ösztönzése, amely nem csak külföldi turistáknak jelent programot, de a hazai borkedvelők számára is folyamatosan megújuló kínálatot szolgál, így egyszerre „tanít” és szórakoztat is.

→ **Kortárs művészeti központ:**

Ez a fajta ingatlanhasznosítás alapvetően predesztinálja a megcélzott közönséget. A célcsoportot fiatal értelmiségiek, művészek és művészetkedvelők alkotnák, akik a XXII. kerület Budapest város egészébe történő kulturális és szociális integrációjában játszanának fontos szerepet.

Az elsődleges feladat azon fiatal művészek megnyerése, akik tevékenysége jelenleg is rendelkezik olyan vonzerővel, amely alkalmas – elsősorban – a hazai kortárs művészetkedvelő réteg megmozdítására, ezzel is élővé alakítva a kerületet. A távlati cél egy nemzetközi jelentőséggel bíró vonzerő fejlesztése, amely akár önálló attrakcióként is piacképes itthon és külföldön egyaránt. Erre kitűnő alapot nyújthat az épület elhelyezkedése, illetve a hozzá kapcsolódó pincerendszer korábban részletezett egyedülálló adottsága.

Az épület az állandó kínálat részét képező, de folyamatosan változó, így visszatérésre ösztönző „időszakos kiállításoknak” ad helyet, azzal, hogy néhány felület, elkülönülő tér a kortárs művészek szabad kibontakozására teremt lehetőséget. Így a forrásfelhasználás során nagyobb hangsúlyt kaphatna a közmű és az infrastruktúra általános fejlesztése, hiszen a dekorációról a célcsoport maga gondoskodna.

A kiállítás összművészeti központként funkcionálna, azaz valamennyi kortárs művészeti ágaknak helyet adna, ezáltal biztosítva a kínálat komplexitását, a célcsoport kiterjeszhetőségét. A sörgyár és a pincerendszer széleskörű felhasználási lehetőségeket hordoz magában e témakörben is: célja, hogy nyitott műhelyek kialakításával teret és bemutatkozási lehetőséget biztosítson a kortárs művészeknek, és erősítse a kerület turisztikai-kulturális kínálatát. A funkciók között szerepelhet:

- Alkotóműhelyek, stúdiók kialakítása, legyen szó képzőművészeti alkotásról, tánc-, színház- vagy zeneművészetről, modern művészeti ágakról (pl. filmipar, fényfestés), stb.
- Bemutatóhelyek kialakítása: az alkotóműhelyek egyben bemutatótérként is funkcionálnak, a látogatók az alkotási folyamatot is megtekinthetik. Emellett kialakításra kerülnek önálló kiállítóterek, továbbá egy szabadtéri kiállító terület is.
- Koncert-, színház- és rendezvénytermek különböző előadások, kulturális és egyéb rendezvények megtartására.

- Shop: a művészek alkotásai, továbbá a magterület saját szuvenirjei megvásárolhatók az ajándékboltban.
- Foglalkoztató termék: a foglalkoztató termekben a látogatók maguk is kipróbálhatják tehetségüket különböző művészeti ágakban. Felfogható ez egy „tehetségfelmérő” programnak is, amelynek lényege, hogy a látogatók kipróbálhatják a különböző művészeti ágakat (legyen szó hangszeres zenéről, képzőművészetről, stb.), és megtudhatják, hogy mihez lehet tehetségük
- Kiegészítő szolgáltatások: pihenőtér, kávézó, mosdók
- Művészek „személyzeti” terei (pl. raktárak, mosdók, pihenőterek, művészeti könyvtár, stb.)

A Budapest underground szférájában nyíltan meghatározó pozícióra pályázó elképzelés a tervek szerint olyan szociális gravitációval rendelkezne, amely közvetlenül is pozitív hatást gyakorolna a helyi társadalmi életre, a kerületben ma kevésbé jellemző lokálpatriotizmusra.



2. kép: Példák a pincehelységek szórakozóhelységeként való hasznosítására

Forrás: www.vinopolis.co.uk

A város számára az állandó bevételt jelentő bérleti díjak mellett, nagy valószínűséggel az indirekt és indukált költségek megjelenése teszi mérlegelendő opcióvá a volt sörgyár területének kortárs művészeti központtá történő átalakítását, a kapcsolódó pincerendszer látogathatóvá tételét.

Fontos megjegyezni, hogy mindkét utóbb említett fejlesztés megvalósulása esetén az attrakciók hatására jelentősen megnövekedne az autósforgalom, a gépkocsival, busszal érkező látogatók számára parkoló kialakítása elengedhetlenné válik.

→ **Haggenmacher-villa:**

Az egyedi fekvése, jó megközelíthetősége és a hozzátartozó nagy park miatt a villát szálláshelyként javasolt hasznosítani. A vendégforgalomtól függően, hagyományos kereskedelmi szálláshely mellett elképzelhető egy művészház kialakítása is: a villában hosszabb tartózkodásra is megfelelő módon kialakított szobákban, apartmanokban az alkotó tevékenység ideje alatt a vendégművészek, külföldi művészek megszállhatnak.

Az attrakciók pontos funkcióit, felépítését és kivitelezési lehetőségeit, a volt sörgyári épületek hasznosítási lehetőségeit és annak hatásait egy részletes megvalósíthatósági tanulmány keretében szükséges kidolgozni.

d) Barlanglakások bekapcsolása a kínálatba:

A Borhegy és a pincék hasznosításának koncepciójához kiegészítő elemként jól illeszkedik a Veréb utcában található egykori barlanglakások bemutatása is. Ennek megközelíthetősége kedvező, ugyanis párszáz méterre található a Sörház utcai Vinárium és Kőnig Pincétől, egy önálló látogatás vagy egy félbeszakított pincetúra esetén is alkalom

nyílik megtekintésére. Ennek érdekében azonban fontos a terület rendezése és a barlanglakás látogathatóvá, látogatóbaráttá²⁰ tétele, az egykori életstílust bemutató kiállítások berendezése viaszbábúkkal, használati tárgyakkal. Folyamatos, múzeumként való nyitva tartása, valamint a pincékben és a kerület turisztikailag frekventált helyszínein kihelyezett tájékoztató táblákon és a nyomtatott útikalauzokban való feltüntetése elengedhetetlen ahhoz, hogy kapcsolódhasson a Borhegy-koncepcióba.

e) Szabadkőműves pincekápolna

Egy hajdani présház pincéjében található az 1780-ban épített pincekápolna, amely egykor a szabadkőművesek titkos találkozóhelye volt. Bár ez a látnivaló kissé kiesik a Borhegy által lehatárolt területből (Jókai Mór u. 52.), a pincékben említést érdemel a szabadkőművesek tevékenysége, a velük összefüggő misztikus történetek, valamint a pincekápolna épülete is, amely ösztönözheti a látogatókat ennek felkeresésére. A létesítmény hasznosítására további lehetőség egy közösségi központ kialakítása. Elérése kerékpárral, tömegközlekedéssel, autóval és vasúttal is lehetséges, az utak minősége azonban javítandó.

A magterület fejlesztéséhez, kiegészítő kínálati elemként, kapcsolódhat a **Dézmaház utca**, amelynek hangulata a Péter-Pál utcához hasonlatos; a **Klauzál-villa** a hozzá tartozó pincével; továbbá a **Szent Mihály kápolna**; természetesen a szükséges felújítások, fejlesztések elvégzését követően.

4.4.4.4 A magterülethez kapcsolódó egyéb fejlesztési törekvések

A Borút Egyesület működő, tevékeny szervezetté fejlesztése és egyéb, a borturizmushoz nem közvetlenül kapcsolódó szervezetek, attrakciók bevonása az egyesület munkájába szükséges a hatékony működés és az összefogás, az identitástudat és az együttgondolkodás előremozdítása céljából. Az ezzel kapcsolatos főbb fejlesztési feladatok:

- Egységes turisztikai minőségbiztosítási rendszer kialakítása és betartásának folyamatos ellenőrzése
- Aktív párbeszéd az önkormányzattal, kompromisszumkészség javítása
- Tagtoborzás a kerületi turizmus által érintettek és érdekeltek köréből
- Kiadványkészítés
- Érdekképviselő (minőségi bortermelés előmozdítása, a helyi borok piacának és keresletének növelése, Budafok-Tétény művészeti, kulturális, műemléki, építészeti és ökológiai értékeinek védelme, az ezekhez fűződő érdekek képviselője)
- Borászati és turizmusszakmai kiállításokon, szakmai konferenciákon való részvétel

²⁰ akadálymentesítés, tájékoztatás, információszolgáltatás a látnivalóról és annak kapcsolatáról a környező attrakciókkal.

4.4.5 4. magterület: Száraz-Rudnyánszky-kastély és környékének fejlesztése

4.4.5.1 A magterület lehatárolása, általános jellemzői

A magterület az alábbi gócpontokat fedi le és köti össze:

- Száraz-Rudnyánszky-kastély
- Szent Flórián tér
- Campona Castellum területe
- Nagytétényi út Templom-tér – Szentháromság tér közötti szakasza
- Duna-parti szakasz (kapcsolódva a Duna-part II. projekthez)

A nagytétényi városközpont, a Duna-part II. elnevezésű projekt, illetve az attól délnyugatra eső terület összekapcsolásával jelentős vonzerőértékű turisztikai magterület alakulhat ki. Az így összevonásra került terület kulturális adottságai és természeti környezete révén alkalmassá válik nagyobb tömegek vonzására, megnyerésére, azaz létrejöhet egy önmagában is működőképes célterület.

A *nagytétényi városközpont* egyetlen, turisztikai szempontból meghatározó kínálati eleme jelenleg a *Száraz-Rudnyánszky-kastély*. A kastély kulturális és történelmi értékéből adódóan a magterület egyik potenciális húzóattrakciójaként értékelendő, azonban jelentős látogatószámot ma kizárólag időszakos kiállítások, illetve rendezvények alkalmával realizál. Közvetlen környezetében nem jelenik meg olyan kínálat, amely elegendő vonzerőértékkel bírna a turisták tartózkodási idejének meghosszabbítására.

A *Duna-part* jelenlegi elszigeteltségéből és kihasználatlanságából adódóan nem tekinthető a turisták célterületének, ugyanis releváns kínálati elemeket nem tartalmaz, megközelíthetősége nehézkes, területe rendezetlen.

A magterület vonzerejét növelheti a meglévő adottságok teljesebb kihasználása. Kiemelt eleme lehet ennek a Száraz-Rudnyánszky-kastély mellett a *Campona Castellum* régészeti feltárás területe, illetve a Duna-part. Bár a nagytétényi városközponti területen is több műemlék épület található, ezek turisztikai attraktivitása csekély, lakókörnyezetbe ágyazottságuk miatt hasznosításuk csak korlátozottan lehetséges, jelentős többletértéket nem hoznak létre, ugyanakkor egy rövid séta erejéig hozzákapszolhatók a magterülethez.

4.4.5.2 A magterület jövőbeni filozófiája, célcsoportjai

A magterület kínálatát a fő, kiemelt jelentőségű kínálati elem, azaz a Száraz-Rudnyánszky-kastély köré építve, annak arculatához illeszkedve célszerű kialakítani. Ugyanakkor a jelenlegi, szinte kizárólag passzív kulturális jellegű kínálat kiegészíthető aktív elemekkel, kihasználva ebben a Duna-part természet-közeli, rekreációs területében rejlő potenciált is. A magterület tehát egy olyan aktív kulturális-családi zónává válhat, amely a szellemi feltöltődést a test rekreációjával ötvözi.

A Nagytétényi Kastélymúzeum és a római kori Campona Castellum – kulturális és történelmi adottságai révén – célcsoportját a **kulturális turisták**²¹ alkotják, azaz az átlagosan magasan

²¹ Az Európai Bizottság felmérése szerint (az Unió 15 tagországában), a kulturális turistákat a 39-59 év közötti, magasabban kvalifikált, minőség- és környezettudatos, szociálisan érzékeny, többségében nők alkotják.

kvalifikált, kedvező jövedelmi helyzetű, magasabb fizetőképességű, minőségorientált szegmens, akik jellemzően kevesebb szabadidővel rendelkeznek, ezáltal a többszöri, rövidebb időtartalmú utazást preferálják. A kulturális események a belföldi turisták mellett a külföldi vendégek érdeklődésére is számot tarthatnak.

A Kastélymúzeum körül kialakított aktív zóna, a Duna-part attraktív természeti környezetének rekreációs lehetőségei pedig a gyermekes **családok** számára hoznak létre kedvező kikapcsolódási lehetőséget, ugyanis a terület által nyújtott szolgáltatások (pl. játszótér, kisállat simogató, gyermekprogramok, lovaglási lehetőségek, stb.) kitűnő helyszínt kínálnak a szabadidő aktív, tartalmas eltöltéséhez.

A fent említetteken kívül a fejlesztési terület alszegmensei lehetnek még a fiatal és középkorú, illetve idősebb felnőttek, iskolás csoportok is. Természetesen az attrakciókat látogató turistákon kívül a helyi lakosság is fontos célcsoportot jelent, elsősorban a Duna-parti rekreációs szolgáltatások tekintetében.

4.4.5.3 A magterület turizmusfejlesztési feladatai

A turizmusfejlesztésre vonatkozóan a feladatok elsősorban a területben rejlő turisztikai potenciál kiaknázására vonatkoznak, tudatos tervezéssel az értékek turisztikai terméké váló fejlesztése jelent elsődleges célt. Ennek megfelelően a fejlesztés fő elemei a következők:

➤ **Attraktivitás fokozása:**

- ➔ **Kastély-negyed kialakítása:** a terület központi eleme a Száraz-Rudnyánszky-kastély, beleértve a közvetlen környezetét is. A kastély kiállításának attraktívabbá tétele, a jelenleg szociális funkciót betöltő szárny, a melléképületek, továbbá a kastély közvetlen közelében található területek (pl. Szent Flórián tér) turisztikai hasznosításával komplex, jelentős vonzerőértékű kínálat-együttes jöhet létre.
- ➔ **Campona Castellum területének régészeti feltárása,** bemutatása, a kor hangulatához illő programsorozatok megrendezése.
- ➔ **Természeti értékek bemutatása, rekreáció:** a Duna-part természeti értékeinek bemutatása, rekreációs és aktív szabadidő eltöltési lehetőségek kialakításával, elsősorban a családok számára.
- ➔ **Lovarda áthelyezése:** annak ellenére, hogy a Tétényi Dunaparti Lovasklub 2008. október 28-tól új helyen, a Dunatelep északi oldalán, az M0-ás közelében található területen működik²², a magterület fejlesztésekor javasolt új helyszín a Duna-part délnyugati területe. A lovarda áthelyezése növelné a terület családi szolgáltatásainak körét, továbbá kitűnően illeszkedne a kastély „főúri” környezetébe (jogszabályi feltételrendszer megteremtését követően), előbb területre helyezve a lovasklubot, ezáltal segítve a turisztikai hasznosítást.
- ➔ **További attrakciók, kínálati elemek fejlesztése:**
 - Kapcsolódó szolgáltatások kialakítása (pl. kézműves műhelyek, helytörténeti kiállítás, stb.)
 - Kiegészítő programok, rendezvények szervezése, pl. Campona területén római kori rendezvények, programok rendezése (pl. gladiátor játékok, harci jelenetek); Szent Flórián téren XVIII. századbéli piaci forgatag mutatványosokkal, mesterekkel, kézműves foglalkozásokkal, stb.

²² A költözés teljes lebonyolítása jelenleg is folyamatban van pl. a park költöztetése miatt a facsemeték áttelepítése.

☞ **Turisztikai és háttér-infrastruktúra fejlesztése:**

→ **Vendéglátó kínálat fejlesztése:**

- Nagytétényi út Templom-tér – Szentháromság tér közötti szakaszán a kastélynegyedhez és a célcsoporthoz illeszkedő hangulatú vendéglátó egységek kialakítása (pl. cukrászda, pékség kemencével, frissen sült kenyérrel, étterem)

→ **Szálláshelykínálat létrehozása:**

- A magterület jellegéhez illeszkedve, a kertvárosi környezetben a magán szállásadás szorgalmazása indokolt, mely „műfaj” Budapesten egyedi szálláslehetőségnek számít.
- Emellett kisebb panziók kialakítása is lehetséges, a kereslet függvényében.
- Művészlakások kialakítása: az alkotótáborszerű szálláshely szorosan kapcsolódik a kastély közvetlen közelében helyet kapó egyéb funkciókhoz (pl. kézműves műhely), mivel célcsoportját elsősorban a kulturális programok rezidens résztvevőinek, alkotóknak, vendégművészeknek az elhelyezését szolgálhatja. A szálláshelyen egyszerű apartman lakások (nappali, hálószoba, fürdőszoba és konyha felszereltséggel) kerülhetnek kialakításra, természetesen a mai kornak megfelelő kényelmi és telekommunikációs szolgáltatások (pl. wifi) kiépítésével.

→ **Információs rendszerek kialakítása:**

- A könnyebb elérés érdekében a város több pontján irányítótábla kihelyezése
- Információs táblák kihelyezése (egyértelmű, szembetűnő, tájba illő jelleggel; óriás plakát kihelyezése a Nagytétényi út, illetve a 6-os út bevezető szakaszain)

→ **Megközelíthetőség javítása**

- Utak megfelelő burkolattal való ellátása (pl. kastély közelében)
- Közlekedési kapcsolatok, útvonalak fejlesztése (pl. vasúti megálló kiépítése; lehajtó építése a 6-os útról; közforgalmi kikötő kiépítése – várhatóan a Duna-part II. keretében valósul meg)
- Sétaút kialakítása
- Bicikliút fejlesztése a Duna-parton
- Turisztikai közlekedési eszközök üzembe helyezése (pl. lovas kocsi, döttó)
- Forgalomcsillapítás a kastély közvetlen környékén (pl. Szent Flórián téren)
- Parkoló-kapacitás kiépítése²³, biciklitárolók elhelyezése (a kastély közelében, illetve a Duna-parton)

→ **Közterület rendezése:**

- Utcakép rendezése (pl. Templom-tér környékén lévő épületek homlokzatfelújítása, a kastély közelében lévő, oda nem illő funkciók – pl. Tüzép-telep – rendezése, stb.)
- Zöldfelületek rendezése, attraktivitásuk fokozása
- Duna-part közművesítése, infrastruktúrájának kiépítése

→ **Zajvédelem:**

- Zajvédő fal kiépítése: a kastély melletti területek vasúti és közúti zajok elleni védelme érdekében

☞ **Egyéb, kapcsolódó magterületi fejlesztések:**

- Tulajdonjogi, szabályozási, telekalakítási kérdések rendezése
- Természetvédelmi, árvízvédelmi munkálatok
- Duna-part megközelíthetőségének biztosítása
- Közműfejlesztés

²³ Várhatóan a Duna-part II. keretében tovább bővül a parkolóhelyek kapacitása.

- ➔ Campona területének feltárása és bemutatása
- ➔ Duna-part II. projekt megvalósítása

A továbbiakban a felsorolt fejlesztési területeket, illetve feladatokat mutatjuk be, egységben kezelve a teendőket, legyen szó kínálatfejlesztésről, vagy a háttér-infrastrukturális tényezők javításáról. Az egyes fejlesztési elemeket az alábbi ábra szemlélteti:



8. ábra: Kastély-negyed magterület részegységei

Forrás: EconoConsult

a) Száraz-Rudnyánszky-kastély fejlesztése:

A nagytétényi Száraz-Rudnyánszky-kastély jelenleg bútormúzeumnak ad otthont, amelynek újragondolása, attraktivitásának fokozása indokolt. Ennek érdekében a következő fejlesztési feladatok megvalósítása szükséges²⁴:

➔ **Megközelíthetőség javítása:**

- Irányító táblák kihelyezése a város bevezető szakaszainál (Nagytétényi út, 6-os út), illetve a kerület több pontján
- Vasúti kapcsolatok fejlesztése – új megálló kiépítése
- Turisztikai közlekedési eszközök üzembe helyezése (pl. lovas kocsi)

➔ **Attraktív környezet kialakítása** érdekében nélkülözhetetlen a kastély közvetlen közelének területrendezése:

- I. ütemben: az egykori rehabilitációs intézet tulajdonviszonyának rendezése – átadás az Oktatási és Kulturális Minisztériumnak –, amely elengedhetetlen feladat a rekonstrukcióhoz szükséges pályázati források megszerzése érdekében. Ezzel egy időben érdemes a kastély mögötti – jelenleg az Önkormányzat, illetve az MNV Zrt. tulajdonában lévő – területek tulajdonviszonyának rendezését is előmozdítani.
- II. ütemben: az egykori rehabilitációs intézet épületszárnyának teljes felújítása a KÖH-hel együttműködésben.
- III. ütemben: a Kastélymúzeumhoz csatolt épületszárny – teljes renoválás után – rendezvényhelyszínként való hasznosítása.
- IV. ütemben: a kastély mögötti területek új funkcióval való ellátása, bekapcsolása a kiegészítő szolgáltatások körébe.

²⁴ Beépítve a kastély igazgatójának elképzeléseit

→ Megjelenés attraktivitásának fokozása:

- A kastély épület körüljárhatóságának biztosítása (a jelenleg kihasználatlan épületszárny rekonstrukcióját követően)
- Kisebb felújítások, renoválások elvégzése (pl. kerítés rekonstrukciója)
- Világítás korszerűsítése: az egyes kiállított tárgyak hangsúlyosabb megjelenítése (pl. festményre fókuszált fényforrás), élményfokozás beltéri (pl. lépcsők, korlátok, stb. LED-es megvilágítása) és kültéri (pl. földbe helyezett) fényforrások alkalmazásával.
- A kastélykert élményjellegének fokozása (pl. több, a kor hangulatához illeszkedő utcabútor, valamint világítótestek, fényforrások kihelyezése; tavasztól őszig virágos növények telepítése; kisebb fűszer-, vagy gyógynövény kert kialakítása)

→ Rendezvénykínálat bővítése:

- Időszaki kiállítások, rendezvények számának növelése, egész éves rendezvénynaptár összeállítás (amit a kastély jelenlegi látogatószáma²⁵ is alátámaszt).
- A kastély rendezvényhelyszínként való bérbeadása²⁶: pl. nyári hónapokban szabadtéri rendezvényeknek, esküvőknek, koncerteknek (belső udvar). A bérbeadás a kastély fenntartásához nagymértékben hozzájárulna.

→ Programok, szolgáltatások interaktivitásának, élményjellegének fokozása:

- Tematikus időszaki kiállítások gyakoriságának növelése: a 2-3 havonta megrendezésre kerülő időszaki kiállítás más és más történelmi kort (pl. ókor, reneszánsz, barokk stb.) mutat be. A különböző termekben lehetőség nyílna az adott kor főbb elemeinek, életstílusának, gasztronómiájának, kultúrájának bemutatására (pl. beöltözött interpretátorok, viaszfigurák segítségével).
- Tematikus kiállítások élményjellegének növelése: a kiállítóterben kizárólag az adott (pl. barokk) korszak bútorai kerülnének bemutatásra. Így az üresen maradt termeket kézművesek, iparművészek, bútorrestaurátorok, virágkötők vehetnék át, valamint a kor egyéb „kincseit” (ékszerek, öltözködés, stb.) és eseményeit (jelentős történelmi események megjelenítése) elevenítenék fel tematikus idegenvezetések keretében.
- Kiállítások összevonása – Korok-Virágok időszaki kiállításához hasonlóan – pl. festmény, vagy egyéb kortárs művészeti kiállítás megrendezése
- Az Iparművészeti Múzeum igen értékes iszlám szőnyeggyűjteménnyel rendelkezik, amelynek jelenleg nem tudnak kiállítási helyet biztosítani. A gyűjtemény bemutatásával a Kastélymúzeum attraktivitása fokozható.
- Tematikus idegenvezetés, a kastély életének, egykori tulajdonosainak bemutatása, tevékenységük felelevenítése, és mindezek köré szervezett programok megtartása;
- Egyéb kulturális rendezvények gyakoriságának növelése: pl. színi előadások, koncertek, stb. megrendezése
- Kiállítások anyagainak frissítése: bútorok, illetve egyéb kiállítási tárgyak „cserélgetése” partner múzeumok között. Így egyes alkalmakkor megoldódna a rendezvényhelyszínek hiánya az épületen belül (még abban az esetben is, ha nem valósulna meg az egykori rehabilitációs intézet kastélyhoz való csatolása).
- Modern interpretációs eszközök használata (hanghatások alkalmazása, korabeli jelenetek vetítése, érintőképernyős számítógép, stb.)
- Gyermekeknek szóló információs táblák kihelyezése

²⁵ A kastélyban megrendezésre kerülő időszakos – javarészt két napos – rendezvények látogatószáma az egész éves látogatószám mintegy 70%-át teszik ki.

²⁶ A szolgáltatás jelenleg is elérhető, azonban a nagyobb kihasználtság érdekében hatékonyabb marketing kommunikációs eszközök alkalmazása szükséges.

- Szolgáltatások fejlesztése: nosztalgiafotó, kézműves foglalkozások, ajándéktárgyak árusítása, múzeum pedagógiai oktatás (felnőttek részére), korabeli étel-italkóstoló, stb.
- Időszaki programok: bábszínház, gyerek animátorok, stb.
- A lovarda áthelyezésével lehetőség nyílna lovas kocsikázásra a kastélyig
- **További attrakciók, kínálati elemek fejlesztése:**
 - A Kastélymúzeumhoz tartozó területen lévő épületben – alternatív helyszínként – kaphatna helyet a helytörténeti gyűjtemény.
 - A kastély mögötti területek megszerzésével antik bútormásoló és restauráló műhely kialakítására nyílik lehetőség. Ehhez kapcsolódóan különböző tanfolyamokat lehetne indítani, mint pl. becsüs, restaurátor, lakberendező, stb.
 - A kastély melléképületeiben az „eredeti funkciók” állíthatók helyre, érzékeltetve egy kastély korabeli életet, interaktív módon, azaz a látogatók minél intenzívebb bevonásával: mesterségek műhelyei, kisebb állattartó karámok, fűszeres bolt, kenyérsütő kemence, stb.
 - A nagytétényi városközponti területen szétszórta elhelyezkedő műemlékek önmagukban nem jelentenek kellő vonzerőt a turisták megnyerésére. Irányjelző táblákkal kialakított séta mentén kapcsolódhatnak a magterületekhez, a látnivalóknál információs tábla elhelyezése szükséges.
- **Háttér-infrastruktúra fejlesztése:**
 - A növekvő rendezvényszámmal járó látogatószám-emelkedés az illemhelyiségek számának és a ruhatár kapacitásának növelését teszi szükségessé.
 - Raktárhelyiség kialakítása: a megrendezésre kerülő időszaki kiállítások kellékei (pl. bútorok, díszletek, egyéb kellékek, stb.) számára kialakított raktár az egykori rehabilitációs intézetben (részleges, vagy teljes felújítása után) kaphatna helyet.
 - Ajándékbolt kialakítása a Kastélymúzeum saját szuvenirjei, illetve a kerületi ajándéktárgyak értékesítésére.
 - Vendéglátóhely kínálatának illesztése a célcsoport igényeihez.
 - Megfelelő számú parkoló-kapacitás kialakítása.
 - Zöldfelület rendezés: a vasúti sínpálya és a kastély közötti területre vonatkozóan.
 - Nagytétényi út Templom-tér – Szentháromság tér közötti szakaszán a kastélynegyedhez és a célcsoporthoz illeszkedő hangulatú vendéglátó egységek kialakítása (pl. cukrászda, pékség kemencével, frissen sült kenyérrel, étterem)
- **Információs rendszerek kialakítása:**
 - Információs táblák kihelyezése a kastély megközelíthetőségének javítása érdekében
 - Információs feliratok elhelyezése a kiállított tárgyak mellett (idegen nyelven is)
 - A meglévő internetes honlap szolgáltatásainak fejlesztése (pl. virtuális túra; online játékok a kastély történelmével kapcsolatosan, stb.)
- **Marketingtevékenység fejlesztése:**
 - PR-tevékenység, értékesítés-ösztönző akciók, reklám, stb.
 - Egyedi arculat kialakítása és megjelenítése valamennyi vendéganyagon, fizikai és reklámmegjelenésben, ajándéktárgyakon (egyedi logó és egyéb arculati elemek)
 - Jegykonstrukció átalakítása – pl. közös belépőjegy a Campona rendezvényeivel
 - Ingyenes rendezvények, tárlatvezetés a Kulturális Örökség Napjai keretén belül: a kastély megismertetése, a kulturális örökségek védelmének fontossága érdekében. Ezáltal a kastélyt elérhetővé válhat a különböző társadalmi csoportok számára (ezzel is erősítve a szociális kohéziót).
 - Szorosabb együttműködés és partnerkapcsolat más múzeumokkal, helyi művészeti egyesületekkel, stb.

b) Szent Flórián tér fejlesztése:

A Szent Flórián tér jelenlegi állapota nem rendelkezik olyan attraktivitással, amely alkalmas lenne a turisták megnyerésére, így nem tekinthető a turisták által frekvenciált területnek sem. Javasoljuk a tér egykori piaci funkciójának visszaállítását, illeszkedve a kastély XVIII. századi hangulatához, mégis egyfajta átmenetet képezve a Campona Castellum és a Kastélymúzeum között. Az attraktivitás növelése érdekében a következő fejlesztési feladatok megvalósítása szükséges:

→ Megjelenés attraktivitásának fokozása:

- A tér élményjellegének fokozása (pl. a kor hangulatához illeszkedő utcabútor, kandeláber, szökőkút, térkő burkolat, stb. alkalmazása)
- Zöldfelületek rendezése

→ Programok, szolgáltatások interaktivitásának, élményjellegének fokozása

- Korabeli piac létrehozása: a kornak megfelelő áruk értékesítése (pl. természetes alapanyagokból készült tárgyak, fűszerek, válogatott (bio zöldség- és gyümölcsök, virágok stb.), a kor gasztronómiájának bemutatása (helyben készített ételek) korabeli ruhákba öltözött árusok, mutatványosok, mesterek segítségével. Kezdetben a kastély időszakos kiállításával, programjaival összhangban, később a hétvégék állandó eseményévé válhat.
- Vásári forgatag megteremtése (pl. gólyalábasokkal, zsonglőrökkel, zenészekkel, stb.)
- Interaktív programok: kézműves foglalkozások kipróbálása mesteremberek vezetésével (pl. korongozás, agyagozás, kovácsolás, papírmerítés, pénzverés; fajték-, ékszer- és kürtöskalács készítés, stb.); ügyességi játékok
- Tematikus piac megteremtése: kezdetben a magyar XVIII. századi piac megismertetésére érdemes nagyobb hangsúlyt fektetni, később különböző országok korabeli piacai is bemutatathatók – az országra jellemző portékákkal, gasztronómiával – (pl. egy-egy hétvégén egy bizonyos ország bemutatása, vagy különböző standokon egyszerre több ország megjelenése)

→ Információs rendszerek kialakítása:

- Információs táblák kihelyezése: a piac megközelíthetőségének javítása érdekében; a piac történelméről, korabeli piacok hagyományairól (képekkel illusztrálva), stb.

→ Háttér-infrastruktúra fejlesztése:

- A tér burkolatának teljes cseréje (a kor hangulatához illő térkő használata)
- Nyilvános illemhely kialakítása
- Megfelelő számú parkoló-kapacitás biztosítása a terület közvetlen környezetében, turisztikai közlekedési eszközök üzembe helyezése (pl. dottó, lovas kocsi)

c) Egykori Campona Castellum, római katonai táborhely régészeti feltárása:

A Nagytétényi Kastélymúzeum mögötti területen található egykori Campona Castellum római kori erődítmény bemutatását nehezíti, hogy a táborhelyre ráépült a kastély egy része. A korábbi feltárás során megállapították, hogy a városrészben a római kortól egészen a jelen korig bezárólag megtalálhatók az építészeti értékek. A régészeti emlékek feltárási munkálatait a szűkös anyagi források miatt leállították, így bemutatásuk még várat magára. A Nemzeti Múzeum tulajdonában lévő területet a leletek állagmegóvása érdekében visszatemették. Javasoljuk az erődítmény szakaszos feltárási munkálatainak folytatását, valamint egy a római kort idéző, egész évben élményt nyújtó, kulturális rendezvényhelyszín kialakítását.

→ Programok, szolgáltatások interaktivitásának, élményjellegének fokozása:

- Interaktív ásatás: az interaktív régészeti feltáráson a közönség közelről láthatja a feltárásokat, részt vehet a munkában, és megismerheti az ásatás különböző fázisait. Mindezt egy átlátszó műanyagfallal elkerített részen teheti, amelyen keresztül megtekinthetők a folyamatos „hivatalos” feltárási munkálatok (ennek egy részét a belépőjegyekből is lehetne finanszírozni).
- A terület bejárása képzett régész szakember kíséretében, aki a régészetről a feltárásokról, a leletekről általánosságban tájékoztatja az érdeklődőket, valamint beszél a római kori limesről, a Campona Castellum egykori jelentőségéről;
- Mobil sátrakban egy római légió imitációjának felállítása, melyekben helyet kapnának a római találmányok leírásai (vízvezeték, úthálózat, stb.) makett formájában, a római kulturális élet (vallás, irodalom, színház, stb.), a Római Birodalom terjeszkedésének története, a limes szerepe és felépítése, stb. Itt mutatkozhatnának be Pannónia jelentősebb városai (minden hétfégen más és más), a látogató animátorok segítségével betekintést nyerhet egy római kori város mindennapjaiba.
- A terület élővé tétele a következő programokkal valósítható meg: római gladiátorjátékok és/vagy harcászati bemutató minden nyári hétfégen. Több hagyományörző egyesület is működik az országban, amelyek a római korról és az ahhoz kapcsolódó hagyományokkal foglalkoznak, mint például gladiátor bemutató, vagy hadi jelenetek rekonstrukciója, amelyet felkérésre autentikus (saját kutatásokon alapulva egyéni kivitelezésű) jelmezekben és fegyverekben adnak elő.
- Kapcsolódás a Nagytétényi Kastélymúzeumhoz: a kastélykertben minden év szeptember közepén megrendezett Ókori víg napok Kentaur kertjében c. eseményhez.
- Kapcsolódás a Szent Flórián téri kirakodóvásárhoz: a hagyományörző egyesületek révén bemutatásra kerülhet a római kori fegyverkészítés mestersége, valamint lehetőség nyílik az egyéb kézműves programon való részvételre.
- Kapcsolódás a helytörténeti kiállításához: a téli hónapokban (amikor szabadtéri rendezvényekre nem alkalmas a Campona területe) a feltárt leletekből kiállítás rendezhető (utalva a nyár programlehetőségeire, pl. fényképgalériával).

→ Háttér-infrastruktúra fejlesztése:

- Megfelelő számú parkoló-kapacitás biztosítása a terület közvetlen környezetében: Számítani kell rá, hogy egy-egy nagyobb népszerűségnek örvendő rendezvény alkalmával egy hétfégen akár több ezren is megfordulhatnak a helyszínen, akiknek a parkolási igényüket ki kell elégíteni.
- Megfelelő számú nyilvános (akár mobil) illemhelyiségek kialakítása.

→ Megközelíthetőség javítása:

- Parkolók kialakítása
- Turisztikai közlekedési eszközök üzembe helyezése.
- Irányító és információs táblák kihelyezése

→ Campona Bevásárlóközponttal való együttműködés

- Mivel a bevásárlóközpont nevét az egykori katonai táborról kapta, a római kori ásatással kapcsolatos együttműködés kézenfekvő lehetőségként adódik. Római kori (katonai) ruhába öltözött animátorok tájékoztatnak a programkínálatról, a kiállításról, illetve az egykori római erődítmény megközelíthetőségéről a bevásárlóközpontban.

d) A kastély közelében elhelyezkedő Duna-parti szakasz hasznosítása, rehabilitációja

A Duna-part fejlesztése nagyban hozzájárul a magterület attraktivitásának növeléséhez, a potenciális célcsoport szélesítéséhez, a rekreációs jelleg fokozásához. A terület csaknem egésze ártér, így az attrakció kialakításánál figyelembe kell venni az esetleges árvízkárok minimalizálására. A turisztikai vonzerőfejlesztés illetve a természeti katasztrófák okozta anyagi károk prevenciója közötti ésszerű kompromisszum a természeti környezet eredeti állapotában (vagy ahhoz közeli) való megőrzése. Az infrastruktúra megteremtésével, valamint a természeti értékek hatékonyabb kezelésével és fenntartásával, viszonylag kis befektetéssel alakíthatunk ki értékes vonzerőt a kastély közvetlen közelében.

Ezt a területet így teljes egészében **közcélú zöldfelületnek** javasolt kialakítani, amely több korosztály természet-közeli kikapcsolódási lehetőségeit bővítené a kerületben, egyúttal **vonzó háttérkönyezetet hozna létre a kastély-negyed részeként.**

Javasolt funkciók, megvalósítandó feladatok.

→ Megközelíthetőség javítása:

- Egyértelmű, táblákkal jelzett gyalogos és kerékpáros kapcsolat a magterület első számú húzóattrakciójával, a kastéllyal, illetve a tervek szerint jelentős potenciális célközönség elérését biztosító közeli lakópark-fejlesztéssel.
- Vízi megközelíthetőség javítása: a Duna-part II. beruházás keretében tervezett kikötő a magterületre érkező vendégek számára is nyitottá teendő. A kikötő és a magterület közötti kapcsolatot sétány, kerékpárút kiépítése, illetve turisztikai közlekedési eszközök (lovaskocsi, dottó) üzembe helyezése teremti meg. Új, önálló kikötő létrehozása nem javasolt.

→ Duna-part fejlesztése, attraktív környezet kialakítása:

- A Duna-part teljes rehabilitációja és tisztán tartása, a zöldfelületek gondozása, attraktívabbá tétele: egy, a Margit-szigethez hasonló, de annál kisebb kiterjedésű közpark kialakítása hozzájárul a vendégek komfortérzetének és a helyiek életminőségének javításához.
- Szökőkúttal, utcabútorokkal, parkosítással vonzóvá és élővé tehető a Duna-part. Rendkívül fontos a park állapotának megőrzése, takarításának, karbantartásának megszervezése. Ennek megkönnyítése érdekében célszerű egy külön *kutyafuttató rész* kialakítása a területen.

→ Lovarda áthelyezése:

- Ahogyan azt már a fentiekben is említettük, a Lovasklub 2008. október 28-tól új helyen, a Dunatelep északi oldalán, az M0-ás közelében található területen működik.
- Véleményünk szerint azonban ez a terület nem jelent kedvező megoldást, egyrészt a közlekedési kapcsolatok szűkössége, másrészt a turisztikai szempontból attrakciószegény környezet miatt. A javasolt új elhelyezéssel nemcsak a lovasklub kerülhet méltó helyszínére, javítva kihasználtságát, hanem a magterület szempontjából is kedvező kínálatbővítésre kerülhet sor: az áthelyezés a kastély környezetébe nem csupán tökéletes tematikus illeszkedést mutat a kastély fejlesztési koncepciójával, lehetőséget teremtve ezzel egy komplexebb termék létrehozására, de a kisgyermekes családdal érkező vendégek számára is egészen új szintre emelheti a magterület vonzerejét. A magterület fejlesztésének időbeli ütemezése ezt a „helyszínmódosítást” lehetővé teszi.
- Előfeltétele a jogszabályi feltételrendszer megteremtése, jelenleg ugyanis helyi rendelet tiltja a kerületben a lótarast.

- Az áthelyezéssel párhuzamosan a lovarda infrastrukturális hátterének teljes körű fejlesztése szükséges, hiszen jelenleg igen leromlott állapotú, kis kapacitású épületekkel, mobil létesítményekkel rendelkezik.
 - A turisztikai célú hasznosítás fejlesztésére meg kell teremteni az ehhez szükséges feltételeket is, pl. színvonalas öltözők és vizes blokkok, fedett és szabadtéri pihenőterek kialakításával, büfé létesítésével, stb.
- **További kínálatfejlesztés:**
- A magterület potenciális vendégkörének meghatározó hányadát adó családosokra gondolva indokolt egy magas színvonalú, **EU-konform játszótér** kialakítása.
 - Ugyanezen az elképzelés mentén egy **mini vadaspark és állatsimogató** létrehozása is növeli a vonzerőt. A kisgyermek, így a fiatal szülők körében valószínűsíthetően népszerű fejlesztés szintén új irányt adhat a terület komplex hasznosításának, hozzájárulhat annak attraktivitásához.
 - A már említett **kutyafuttató és tréningpálya** nemcsak a park tisztán tartását segíti, de látványosságként is értékelhető.
 - A természetkedvelők és a sportolni vágyók köre egyre bővül napjainkban. Szabadtéri **wellness-park, tornapálya**²⁷, **aktív sportterület** (pingpongasztalokkal, kosárlabdapályával, petanque pályával, lengőtekével, stb.) kialakítása szintén alkalmas a célközönség szélesítésére.
 - **Tanösvény** kialakítása a természeti értékek bemutatására
- **Háttér-infrastruktúra fejlesztése:**
- Megfelelő volumenű parkoló- és kerékpártároló-kapacitás kialakítása
 - Tisztán tartott nyilvános illemhelyiségek és pelenkázók
 - Egy limitált kiterjedésű, főként vendéglátó céllal működő, igényes pavilonsor kiépítése

A magterülethez kapcsolódó kiegészítő programelem lehet a nagytétényi városközponti területen kialakítható sétaútvonal (tájékoztató és információs táblákkal), a Baross Gábor telep látnivalóinak megtekintetés, a Donát-hegyi emlékparkhoz és kilátóponthoz tett séta.

4.4.5.4 A magterülethez kapcsolódó egyéb fejlesztési törekvések

A magterülettel határos Duna-part II. területének fejlesztése jelenleg előkészítés alatt áll (magánbefektető projektje). Az előzetes tervek szerint kiépül a fejlesztendő terület teljes infrastruktúrája, közlekedési csomópontok kialakítása, parkolók kiépítése. A területen modern városközpont jön létre, lakó-, szolgáltatási, adminisztratív funkciókkal, továbbá rekreációs, sport, és kulturális célú területekkel. Mivel a **Duna-part II.** jelentős kikötő-rekreációs fejlesztéseket is tartalmaz, így könnyebbé válik a kastély megközelíthetősége és közvetlen bekapcsolódása a budapesti turisztikai kínálatba. Fontos, hogy a Duna mentén ebben az irányban is kiépüljön egy sétány, amely összeköti a Duna-part II-t a kastéllyal. A projekt emellett javítja a szárazföldi tömegközlekedési, megközelíthetőségi (33E jelzésű busz megáll a kastélynál) és parkolási lehetőségeket (több parkolóhely kiépítésével) is.

További kapcsolódó fejlesztést jelent a régi településközpont – Templom tér, Turul szobor, zsinagóga térsége az Angeli útig – rehabilitációja is. A közcélú fejlesztés részét képezné a középületek felújítása, az utcakép megújítása is.

²⁷ Egyszerű testedző eszközökkel (pl. húzódzkodó rúd) felszerelt, több állomásból álló tornapálya kikapcsolódást jelenthet a nagyobb gyermekektől az idősebb korosztályig mindenki számára.

4.5. MAGTERÜLETEN KÍVÜL ESŐ ATTRAKCIÓK FEJLESZTÉSE

A magterületeken kívül eső kiemelt, vagy potenciálisan azzá tehető attrakciók esetében a cél

- ezek fejlesztése a nagyobb vonzerőérték kialakítására, ezáltal a vendégforgalom növelésére,
- a kapcsolódás megteremtése az attrakciók és a magterületek között, annak érdekében, hogy a magterületekre érkező vendégek a pontszerűen elhelyezkedő látnivalókat is felkeressék.

Jelen fejezetben az egyes látnivalók fejlesztési lehetőségeit mutatjuk be, míg a kapcsolódás kialakítására a „[Látnivalók, szolgáltatások összekapcsolása](#)” c. fejezet ad iránymutatást.

Tétényi-fennsík

A terület – jelentőségéhez képest – ma igencsak kihasználatlan, rossz állapotban van. A fejlesztési javaslatok megvalósulásával vonzereje növekedhet, szerves részét képezheti a budafok-tétényi turisztikai kínálatnak.

- Attraktivitás növelése, élményjelleg fokozása:
 - ➔ Tanösvény attraktívabbá tétele, pl. földszelvények kialakítása a földrétegek, a földalatti élővilág bemutatására; megfigyelőpontok kialakítása; gyermekek számára játékos információs és foglalkoztató táblák kihelyezése
 - ➔ Pihenőhelyek kialakítása, padokkal, asztalokkal
 - ➔ Útvonaljelző táblák, jelölések felújítása
 - ➔ Foglalkoztató füzetek letölthetősége internetről
 - ➔ Programszervezés, pl. vezetett túrák; rendhagyó biológiaóra iskolás csoportoknak; versenyek szervezése
- Környezetrendezés, infrastruktúrafejlesztés:
 - ➔ Tanösvény karbantartása
 - ➔ Illegális hulladéklerakás megszüntetése
 - ➔ Parkolási lehetőségek kialakítása
 - ➔ Biciklitároló elhelyezése

Kis-Háros sziget

- Látogathatóság biztosítása: csónakkölcsönzés, tutajozás, esetleg gyaloghíd kialakítása a Dunapart II. kikötőjéből a zátonyszigetig
- Tanösvény létrehozása az élővilág bemutatására
- Pihenőhelyek kialakítása

Rozárium²⁸

- Bemutató feltételrendszerének fejlesztése:
 - ➔ A rózsakert látványosabb bemutatása információs táblákkal, akár kültéri műalkotásokkal fokozva az attraktivitást
 - ➔ Interpretáció szélesítése, pl. több nyelven hozzáférhető vezetett túrák, audiophone rendszerek
 - ➔ Kisebb üvegház(ak)ban a rózsáállomány egy részének bemutatása az egész éves látogathatóság érdekében: botanikai és információs táblákkal, ösvényszerű kialakításokkal; több kisebb üvegház, vagy üvegházrész létrehozása esetén tematizált kialakítással (pl. adott ország, kontinens jellemzői szerint)

²⁸ A Rozáriumot üzemeltető kht. vezetőségének jelenleg nincs konkrét elképzelése az önkormányzattal való, jövőbeli együttműködés kialakítására vonatkozóan, de nyitottak a partnerségre.

- Beltéri kiállítótér létrehozása, a rózsafajok, rózsatermesztés, növénynevelés bemutatására, attraktív formában, pl.
 - Rózsaillesetek bemutatása esszenciák, illatminták formájában
 - Tematikus kialakítású terek, pl. adott országra, területre jellemző rózsafajok bemutatása a terület hangulatában berendezett helyen
 - A „Rózsza a művészetben” állandó, ill. időszakos kiállításokkal a rózsza témakörre építő műalkotások bemutatása (pl. festmények, ikebana kiállítások)
- Foglalkoztató terem kialakítása (pl. ikebana foglalkozások, potpourri készítés, gyermekprogramok, stb.)
- Programszervezés, pl. rózsakiállítás, művészeti tanfolyamok, rózsavásár
- ☉ Környezetrendezés, infrastruktúrafejlesztés:
 - Pihenőterek kialakítása bel- és kültéren
 - Ajándékbolt (pl. rózsavíz, rózsából készített kozmetikumok, virághagyma, stb. árusítása)
 - Parkolási feltételek kialakítása

Highland Golf Club & Academy

A golfpálya növekvő forgalmat bonyolít le, vendégkörét azonban nem elsősorban a turisták, hanem a sportolni vágyó budapesti lakosok jelentik. A golfpálya tervei között szerepel a turisták részarányának fokozása: ebben nagy szerepet játszhatnak a különböző programok (pl. golfbemutatók, rövid oktatás, stb.), és a több szolgáltatást is tartalmazó csomagok (pl. golfbemutató, oktatás + borkóstoló).

ERVA Sportlövő Club

Turisztikai szolgáltatáskör bővítése, piaci bevezetése, pl. eseményszervezéssel, csapatépítő tréningek helyszínéül, stb.

Hárosi Yacht Klub

A Hárosi Yacht Klub jelenleg igen leromlott infrastrukturális állapotok között működik, ismertsége alacsony. A terület megközelíthetősége nehézkes, alacsony kapacitású földúton keresztül érhető csak el. Ez a terület véleményünk szerint a jövőben sem lesz alkalmas jelentős turisztikai potenciál betöltésére, ennek megfelelően a klub turisztikai szerepkörét a tervezett új kikötők veszik majd át.

Tropicarium-Óceánárium

A Tropicarium-Óceánárium a kerület jelenlegi legnagyobb forgalmat bonyolító attrakciója, amely várhatóan a jövőben is fontos értékkel bír majd. A Tropicarium-Óceánárium jelenlegi vendégkörére jellemző, hogy szinte kizárólag emiatt érkeznek a kerületbe, azaz néhány óráig tartózkodnak itt. Esetükben tehát cél, hogy más látóivalók megtekintésére csábítsuk őket, ezáltal a tartózkodási időt megnyújtsuk, legalább egy teljes napra.

Vojnovich-Huszár-villa

Rendezvényhelyszín funkció erősítésével a terület exkluzív programkínálatának bővítése.

Camponaring

A gokart pálya turisztikai szerepköre csekély, kiegészítő programot kínálhat a látogatóknak.

Helytörténeti kiállítások

A helytörténeti kiállítások turisztikai szerepkört akkor tölthetnek be, ha a turistaforgalom által érintett állandó kiállítóhelyre kerülnek: ilyen lehet egy, például a Péter-Pál utcában kialakított kiállítóter, illetve a Kastélymúzeum melléképületeinek egyikében létrehozott tájház. A bemutatás interaktivitását biztosítani kell, a hagyományos interpretáció mellett modern eszközök alkalmazásával, pl. filmvetítések, touch screen monitorok, bábukkal berendezett életképek, érintőképernyős kérdezz-felelek játékok, stb.

Homokbánya

A Pék utcában található egykori homokbánya központtól mért jelentős távolsága miatt turisztikai látványosságként nehezen funkcionálhat, elképzelhető itt helybéli művészek alkotásaiból kialakított kisebb szabadtéri szoborpark, szabadtéri színpad. Ugyanakkor a helybéli lakosság számára életminőség javító eszköz lehet ennek közparki rendezése.

Klauzál Gáborhoz kötődő emlékek Budatétényben

A budatétényi kerületrészen számos, Klauzál Gáborhoz kötődő emlék található. Ilyen a Rozárium, a Klauzál-villa a hozzá tartozó pincével, a Szent Mihály kápolna, de nevét viseli a Klauzál Gábor Budafok-Tétényi Művelődési Központ is. Ezek az értékek, természetesen a szükséges felújítások, fejlesztések elvégzését követően, kiegészítő programelemként értékelhetők a turisták számára.

Dézsmaház utca

A Péter-Pál utcához hasonló hangulatú területté alakítható a Dézsmaház utca, amelynek fejlesztése, esetleges sétálóutcává alakítása a hosszabb távú fejlesztési feladatok közé sorolható, mind a Borhegy magterület, mind általában egy kerületi tartózkodás kiegészítő programjaként.

Donát-hegy

További kiegészítő programot jelenthet egy kellemes séta a Donát-hegyre, ahol a nagytétényi panoráma tárul a látogatók szeme elé. Fejlesztési szükséglet a terület megközelíthetőségét biztosító tájékoztató, illetve a hegyen a látkép elemeit bemutató információs táblák kihelyezése, kerékpár tárolók és pihenőpadok elhelyezése. A fejlesztések a helyi lakosság életminőségének javításához is nagyban hozzájárulnak.

Baross Gábor-telep további látnivalói

Bár a Baross Gábor-telep területén több olyan múlt századbeli ház található, amelyek állagmegóvásával fokozható a városkép attraktivitása, ezek turisztikai vonzereje csekély mértékű, lakóköznyezetbe ágyazottságuk, illetve lakófunkciójuk miatt hasznosításuk csak korlátozottan lehetséges. Ugyanakkor – a magterülethez kapcsolódva kiegészítő kínálati elemként – kellemes sétahelyszínt biztosíthatnak a kerületbe látogatók számára.

- IV. utca sétálóutcává alakítása: bár az utca távol esik a turisztikailag frekvenciált területektől, jelentősebb látványosságoktól, a fejlesztés hozzájárulhat az általános városképi adottságok fejlesztéséhez, és nagyban szolgálná a lakosság életminőségének javítását. Ugyanakkor – a Kossuth Lajos utcához hasonlóan – a sétálóutca kialakítása abban az esetben lehet indokolt, ha létrejönnek olyan közösségi, vendéglátó funkciók, látványosságok, amelyek miatt érdemes bejárni ezt a területet.
- További kiegészítő programelemet jelenthetnek a családok számára a Kőbányász parkban megrendezésre kerülő – elsősorban lakossági – programok (pl. gyermeknap).

Sportolási lehetőségek

A XXII. kerület életében rendkívül jelentős szerep jut a sportnak: számos sportlétesítmény található meg itt, amelyek közül több (pl. a tanuszoda; a BMTE sporttelep, a kerékpárút hálózat, stb.) a turisták számára is kedvező kiegészítő programelemet jelenthet.

A kerékpározás, a kerékpáros turizmus fejlesztése, hosszútávon esetleges összekapcsolása a borturizmussal vagy a kulturális turizmussal²⁹ indokolható, hiszen a kerékpárutak kiterjedése jelentős, bár állapotuk erősen igényli a javítást és a karbantartást. Ehhez hasonlóan kiválóan alkalmasak Budafok-Tétény és környezetének természeti adottságai a túrázásra, kirándulásra, legyen szó rövidebb vagy több várost, esetleg országot érintő gyalogtúráról vagy vízitúráról.

A rendelkezésre álló adottságok azonban, kiváltképp a Duna-part esetében, kihasználatlanok maradtak, így ezek fejlesztése fontos feladatot jelent a hosszabb tartózkodás alatt is változatos kikapcsolódás biztosítása érdekében. A nagyszabású nemzetközi sportrendezvények, vagy a kerületben nevelt bajnokok marketing szerepe turizmusfejlesztési perspektívából is megkérdőjelezhetetlen.

Ennek megfelelően *a sportlétesítmények infrastrukturális fejlesztése, a turisták számára attraktív aktív kikapcsolódási formák biztosítása, új kínálati elemek fejlesztése (pl. biciklis ügyességi pálya, gördomb), a látogatóbarát infrastruktúra megteremtése (legyen szó rugalmas nyitvatartási időről, családbarát szolgáltatásokról, akadálymentesítésről, információszolgáltatásról, stb.), kerületi illetve térségi csomagajánlatok kidolgozása, a köz- és a magánszféra közötti kapcsolat megteremtése szükséges.*

Egyéb épített műemlékek (pl. templomok, kápolnák, kálvária, műemlék épületek)

- Bemutató feltételrendszerének kiépítése:
 - ➔ Információs táblák elhelyezése (az ismereteket élményszerűen átadó szöveggel, képekkel), gyermek információs táblák kialakítása
 - ➔ Látogathatóság rugalmasságának biztosítása (ill. bejelentkezéssel látogatható attrakciók esetében a bejelentkezés megkönnyítése – pl. látogatóközpontban, honlapon)
- Megközelíthetőség javítása:
 - ➔ Útbaigazító és figyelemfelkeltő táblák kihelyezése
 - ➔ Parkolási lehetőségek bővítése
 - ➔ Kerékpártároló elhelyezése

²⁹ Nyugat- és Dél-Európában több országban sikerrel alkalmazzák az idegenforgalom több típusának kombinálását a sporttal (túrázással, evezéssel, kerékpározással).

4.6. LÁTNIVALÓK, SZOLGÁLTATÁSOK ÖSSZEKAPCSOLÁSA

A látnivalók, szolgáltatások összekapcsolásának a célja, hogy a pontszerű látnivalók helyett termék-, ill. szolgáltatáscsomagot kapjon a turista, igényeinek minél teljesebb kielégítésére legyen módja, ezáltal hosszabb tartózkodásra, magasabb költségre ösztönözzük a látogatókat. A programok összekapcsolása továbbá hozzájárul ahhoz, hogy adott terület egységes turisztikai desztinációként, markánsabban jelenjen meg a turisztikai piacon, ezáltal piaci bevezetése, ismertségének és pozitív imázsképének a kialakítása könnyebb legyen. A „csomagok” létrehozásának nem titkolt szándéka az is, hogy a frekvenciát több területre terjesztve kapcsolva elősegítsük a kevésbé vonzó kínálati elemek értékesítését.

A turisztikai termékcsomag alatt tehát nem kizárólag a hagyományos értelemben vett, pl. utazási irodák által értékesített csomagajánlatokat értjük, hanem ide soroljuk a turisztikai értéklánc elemeinek, azaz a látnivalók, szolgáltatások összekapcsolásának különböző módjait is.

4.6.1 Turisztikai termékcsomagok kialakításának elvei

Turisztikai termékcsomagok kialakításának elvei:

➤ **Garantáltság elve:**

A turisztikai termékcsomag garantált programként (pl. idegenvezetővel, vagy túravezetővel), vagy akár egyénileg is igénybe vehető. A külföldi vendégek számára a termékcsomagok idegen nyelvű hozzáférését is biztosítani kell!

➤ **Komplexitás elve:**

A megvalósítás során törekedni kell arra, hogy a szolgáltatók közötti együttműködéssel minél komplexebb kínálati csomag jöjjön létre: a turista igényeinek teljes körű kielégítésével fokozható adott termékcsomag vonzereje, így az célszerűen különféle kínálati elemeket (turisztikai attrakciókat, turisztikai szolgáltatásokat, közlekedési lehetőségeket, közszolgáltatásokat, szabadidős tevékenységeket, stb.) tartalmaz, valamilyen kombinációban.

➤ **Komplementaritás elve:**

A XXII. kerület turisztikai kínálatát kiegészítő térségi szolgáltatások bekapcsolása célszerű a szinergiahatások kihasználása, a tartózkodási idő növelése, a magasabb költség elérése érdekében. Ez erősebb turizmuspiaci pozíció elérésével jár, mint az önálló, egymástól elszeparált termékek értékesítése.

➤ **Minőség elve:**

Törekedni kell a termékcsomagot alkotó turisztikai szolgáltatóknak arra, hogy azok egységesen magas minőséget nyújtsanak a vendégeknek, annak érdekében, hogy a termékcsomag valóban egységes egészként jelenjen meg a turisták értékelésében.

➤ **Termékcsomagok kombinálhatóságának elve:**

➔ Kombinálható, rugalmasan összeállítható programcsomagok kialakítása, amelyek lehetővé teszik az egyre individualizálódó turista számára is a megfelelő alternatívák igénybe vételét.

➔ Termékcsomag-kombinációk kialakítása a célcsoportok érdeklődésének megfelelően.

➔ Termék-csomag kombinációk kialakítása a termékek kombinálhatóságának megfelelően (pl. egymást nem kizáró tevékenységek összekapcsolása).

➔ A turisztikai termékcsomag az adott turisztikai desztináció turisztikai szolgáltatói által nyújtott kínálati elemek kombinációját tartalmazza (vonzerők, turisztikai szolgáltatások, turisztikai háttér-szolgáltatások egysége).

A XXII. kerület szempontjából kialakítható termékcsomagok lehetnek:

A budafoki-tétényi turisztikai termékcsomagok kialakításánál az alábbi fő szempontokat kell figyelembe vennünk:

➤ **Magterületek közötti kapcsolódás:**

- ➔ A magterületek kialakításánál kiemelt szempont volt, hogy azok önállóan is működő- és életképes egységek legyenek, ennek megfelelően ezek külön-külön is vonzó célterületet jelenthetnek a turisták számára.
- ➔ Ennek érdekében, a fejlesztési területen kialakított magterületek markáns arculattal rendelkeznek, jellemzően egy-egy jól körülhatárolható célcsoport megnyerését teszik lehetővé, igényeik komplex kielégítését biztosítják.
- ➔ Ugyanakkor cél, hogy a turisták több magterületet is felkeressenek, ezáltal a tartózkodási idő vagy a visszatérési hajlandóság növekedjen.
- ➔ A magterületek közül a történelmi városközpont és a borhegy kínálata rendezhető össze témája és célcsoportjai tekintetében. A két magterület fizikailag is közel fekszik egymáshoz, ezáltal mind fizikai, mind tartalmi kapcsolódásuk kialakítható.
- ➔ A többi magterület közötti közvetlen kapcsolat kialakítása – a már említett okok (ti. eltérő jelleg, célcsoportok) miatt – nehézkes, ezeknél a közvetett kapcsolatok szolgálhatják a fenti cél elérését, azaz több magterület egymás utáni, vagy egy másik alkalommal esedékes felkeresésének ösztönzését, pl.
 - A Duna, mint összekötő kapocs kihasználása
 - Közlekedésszervezési eszközök (pl. hajós közlekedés a Duna-parton, vasúti közlekedés)
 - Információnyújtás: magterületek kínálatának együttes megjelenítése, pl. látogatóközpontban; egy magterületen a további magterületek kínálatáról információnyújtás

A tartalmi és fizikai kapcsolokról a következő alfejezetben részletesen is szót ejtünk.

➤ **Illeszkedés a tágabb környezet kínálatához:**

- ➔ A XXII. kerület jellemzően a budapesti kínálat része, elsősorban a fővárosba érkező turisták megnyerésére tarthat számot.
- ➔ Elsődleges kapcsolódási területet jelent tehát a főváros, annak turisztikai kínálatába illeszthető a budafoki-tétényi attrakció- és szolgáltatás együttes.
- ➔ Ezt részben egyes szolgáltatások, vagy magterületek szintjén értelmezhetjük, azaz a meglévő budapesti turisztikai kínálatba integrálhatjuk a kerület szolgáltatásait, vonzerőit.
- ➔ Másrészt különböző tematizált csomagokat hozhatunk létre a budapesti kínálatból, például
 - a célcsoportok igényei, érdeklődési köre,
 - a fizikai kapcsolódás (pl. Duna),
 - vagy más téma alapján.

A tartalmi és fizikai kapcsolokról a következő alfejezetben részletesen is szót ejtünk.

4.6.2 Budafoki-tétényi látnivalók, szolgáltatások összekapcsolása

Ahhoz, hogy egy magterület egységként jelenjen meg a látogatók előtt, a **területen belüli attrakciók összekapcsolására** van szükség. Emellett igen lényeges a **magterületek közötti kapcsolódások** megteremtése is annak érdekében, hogy *Budafok-Tétény egységes turisztikai termék*ként jelenhessen meg a piacon.

Ezt tartalmi és/vagy fizikai kapcsokkal érhetjük el:

- ☞ A fizikai kapcsok az attrakciókat, magterületeket fizikai síkon kötik össze, pl.
 - Látnivalókat magában foglaló sétálóövezet, forgalomcsillapított övezet, vagy más, összefüggő közterületi egység kialakítása
 - Pl. a belvárosi forgalomcsillapított övezet kialakítása; Városház tér, Péter-Pál utca által határolt látnivalók
 - Látnivalókat magában foglaló kerítéssel körülvett, de azon belül szabadon átjárható területek létrehozása
 - Pl. Törley-negyed; laktanya területe
 - Összekötő utak kiépítése az attrakciók, magterületek között
 - Pl. Duna-parti sétány kialakítása; magterületeket összekapcsoló kerékpárút kiépítése; Duna-part megközelíthetőségének biztosítása (hidak, aluljárók, stb.)
 - Közlekedésszervezési megoldásokkal a látnivalók láncra fűzése
 - Pl. úttörővasút Budafok városközponttól a laktanya területéig; közösségi-turisztikai közlekedési eszközök bevezetése (pl. lovaskocsi, dottó, iránytaxik, stb.); hajójárat közlekedtetése a magterületek között, útmegszakítási lehetőséggel
 - Közvetlen átjárási útvonal kialakítása egymás melletti látnivalók esetében
 - Pl. pincerendszer fejlesztése
 - Térburkolati megoldásokkal a vendégek fizikai irányítása
 - Pl. adott látnivaló irányába vezető térburkolati elemek
 - Útvonaljelző táblarendszerek alkalmazása
- ☞ A tartalmi kapcsok gondolati síkon teremtik meg az összeköttetést a látnivalók között, azaz az egységet a közös téma, filozófia, célcsoport, megjelenés, stb. biztosítja:
 - Valamilyen központi téma szerinti kapcsolódás
 - Pl. budafoki magterületen a századelő és a pezsgő témaköré épített kínálat; laktanya esetében a szocializmus évtizedeit megjelenítő kínálat
 - Adott célcsoport igényeit kielégítő kínálat-együttes létrehozása
 - Pl. budafoki magterületen a magasabb fizetőképességű, nívós programokat igénylő középkorú és fiatalabb célcsoport számára kialakított szolgáltatáskör
 - Termékcsoomagok, tematikus utak kidolgozása
 - Tematikus sétautak kialakítása a magterületen belül, pl. Törley- emlékek láncra fűzése vezetett, vagy egyéni (táblákkal illetve térképen jelölt) séták keretében
 - Többféle szolgáltatást tartalmazó csomagok kialakítása magterületen belül (pl. hajóút + városnézés + étkezés; úttörővasút + szoborpark megtekintése + filmvetítés; lovas kocsikázás + kastély megtekintése + folklórprogram), illetve külső látnivalók, programok bekapcsolásával (pl. golfbemutató, oktatás + borkóstoló; szálláshelyhez kapcsolódó programok)
 - Magterületeket, látnivalók összekötése „pénzügyi eszközökkel”
 - Pl. közös belépőjegy-struktúra kialakítása, kedvezményrendszer, pontgyűjtő kuponok (beváltható kerületi ajándéktárgyakra), stb.
 - Pl. önálló kártyarendszer kialakítása is lehetséges, illetve javasolt a belépés a Budapesti Turisztikai Kártyarendszerbe
 - Egységes arculati elemek kialakítása adott terület egységének hangsúlyozására
 - Pl. egységes táblarendszerek, utcabútorok, védjegyrendszer kialakítása

A csomagok konkrét „megtestesülését” jelentik az utazási irodák ajánlatai, amelyek a látnivalókat, szolgáltatásokat tartalmi és fizikai síkon is összekötik.

4.6.3 Budafok-Tétény kínálatának összekapcsolása a térségi látnivalókkal, programokkal

Budafok-Tétény turizmusfejlesztésének egyik célja, hogy szolgáltatásköre a budapesti turisztikai kínálat szerves részévé váljon. Ezt a törekvést segítheti, ha más fővárosi, illetve térségi látnivalókkal közös termékcsomagok jönnek létre. **A termékcsomagok kialakítása a turisztikai termékfejlesztés egyik formája, amelynek célja a hosszabb tartózkodási idő és magasabb költség elérése a térségben.**

A fenti tartalmi és fizikai kapcsok segíthetnek a tágabb környezet kínálatának összekapcsolásában is, legyen szó a látnivalók közvetlen hozzákapcsolásáról egy-egy meglévő fővárosi kínálatcsomaghoz, vagy speciális tematikus tartalmú programcsomagok összeállításáról. Utóbbi közé sorolható a turisztikai termékcsomagok egyik formája, a tematikus út. A következőkben a termékcsomag lehetőségek közül kifejezetten a tematikus utak kialakítására teszünk javaslatot, példákön keresztül illusztrálva a főváros, a XXII. kerület, továbbá a szomszédos, agglomerációhoz tartozó települések kínálatának összerendezési lehetőségeit.

Definíció szerint a tematikus utak olyan turisztikai termékek, amelyek különböző közlekedési formák igénybevételével megközelíthető természeti és mesterséges attrakciókat fűznek fel egy kiválasztott téma köré (Puczko & Rátz 2000). Az útvonalak a fenntarthatóság elveinek figyelembevétele mellett egyszerre kínálnak ismeretszerzési, szórakozási, kikapcsolódási lehetőséget és biztosítják az ehhez szükséges infrastrukturális háttérrel.

A tematikus utaknak számtalan fajtája létezik³⁰:

- Földrajzi csoportosítás szerint, pl. helyi/települési, regionális, országos, nemzetközi utak.
- Tematikus csoportosítás szerint, pl. természeti attrakciókat bemutató útvonalak, borutak, művészeti témájú útvonalak, örökségutak, zárandokutak, stb.
- Bejárhatóság (közlekedési eszközökkel kapcsolatos) szerint, pl. gyalogosan, autóval, tömegközlekedéssel, kerékpárral, lovas túrák keretében bejárható utak, stb.

Tematikus utak tervezésének szempontjai³¹:

- Az útvonal tervezésekor kiemelt szerepe van az út kijelölésének: megfelelő vonzerővel bíró attrakciók felfűzése szükséges az élmény kialakításához, továbbá kiemelt szempont lehet ebben a természeti értékek védelme is.
- Vezetés módja: a túrák lehetnek önvezetéses illetve vezetett (pl. idegenvezető, túravezető, túravezető eszköz, stb.) utak. Az önvezetéses túra esetén szükséges az útvonal kijelölése, áramlásirányító eszközök alkalmazása.
- Megállók kialakítása: a látogatók élményszintje a környezet hirtelen megváltozása, az ún. élménypontok esetén jelentősen nő (pl. amikor egy tájkép megváltozik). Az információs táblákat, vagy a megállóhelyeket itt a legcélszerűbb elhelyezni, vagy a túravezetőnek ezen a ponton érdemes elmondania az ismertetőjét.
- A látogatók eligazodását, a tájékozódást mind a tájékoztató anyagok, mind pedig az út menti jelzőtáblák segítik. Nyomatott eszközök: az útvonalakon az eligazodást segítő nyomatott kiadványoknak tartalmi és formai szempontból is több elvárásnak kell eleget tenniük: zsebnyi méretű formában is elérhetőek legyenek, mutassák be a téma jelentőségét, biztosítsanak folyamatos követhetőséget, informálják a látogatót az egyéb igényeket

³⁰ Puczko László-Rátz Tamara: Az attrakciótól az élményig – A látogatómenedzsment módszerei, 2000.

³¹ Puczko László-Rátz Tamara: Az attrakciótól az élményig – A látogatómenedzsment módszerei, 2000.

kielégítő szolgáltatásokról (pl. nyilvános illemhely, üzletek, benzinkutak, nyitva tartás, szálláshelyek, egyéb attrakciók), és segítsék az ismeretátadást és a szórakoztatást.

- A gyalogos túraútvonalak javasolt hossza körülbelül 3km (minimálisan 1,5, és maximálisan 4,5km), amelyet kb. 45 perc-2 óra alatt tehetnek meg az átlagos érdeklődésű látogatók.
- Autós túrákon alkalmazható a hangkalauz, amely egy hangkazetta. Ez kényelmessé teszi a vezetést, a túra követését és a táj megfigyelését (a kazetta elkészíthető szuvenírként is).
- Egyéb, közösségi közlekedési eszközökkel bejárható utaknál a látóvalók bemutatása, az információnyújtás mind idegenvezetéssel (élőszóban, vagy audiophone rendszerekkel), mind egyéni módokon (pl. hangkazettával) megoldható.
- Az útvonal mentén több alternatív attrakció megtekintése is javasolt, azonban az indulás előtt a rugalmasság mellett a látogató számára egyértelművé kell tenni az általunk javasolt útvonal hosszát (méretben) és időtartamát (órában és percben).
 - ➔ A javasolt állomások (megállópontok) száma 8 és 20 között lehet ideális, a túra idejétől, a földrajzi hosszától és a közlekedés módjától függően.
 - ➔ Az útvonalra felfűzött attrakciók egymástól való átlagos távolsága 50-500méter intervallumra eshet a gyalogos, 4-7km-re a lovas, 5-50km-re az autós túrák esetén.
- Alapvető standardok a tematikus utak szervezésében:
 - ➔ Gyalogos útvonalon praktikus, ha a vonalvezetés egy önmagába visszaforduló hurkot alkot. Javasolt az információs tábla kihelyezése, amelyen a túra témáját, attrakcióit, a szükséges időt, a végigjárást nehezítő tényezőket is jelölni célszerű. A megállók között irányító jelek, nyilak alkalmazása szükséges, hogy a turisták ne tévedjenek el. Az út során kilátó-, fotópontokat, megállóhelyeket és pihenőpontokat célszerű kialakítani.
 - ➔ Autós túrák: előnye, hogy használhat már kiépített közutakat, így nem terheli a környezetet új fejlesztéssel; a mozgáskorlátozottak számára könnyebben bejárhatóak, mint a gyalogos útvonalak; a hangkalauzzal lehetővé válik a többnyelvű interpretáció. Hátrányuk többek között, hogy a látogatók egy része az ún. „hajózás” stílusú megtekintést választja, és nem áll meg megnézni az attrakciókat. Ez a költés elmaradása miatt előnytelen.
 - ➔ Vízi útvonalak: természetesen a vízi közlekedési eszközökkel összekötött témaút esetében kötöttséget jelent a folyó, mind az irányok, kikötési lehetőségek, mind az időtényező szempontjából. Ugyanakkor a közlekedési eszköz egyben attrakcióként is szolgál.
 - ➔ Egyéb, tömegközlekedési eszközökkel bejárható túrák: ezeknél javasolt a hop on – hop off rendszer alkalmazása, azaz az útmegszakítás lehetőségének biztosítása a jegystruktúrában annak érdekében, hogy a vendégeket adott látóvaló megtekintésére, adott szolgáltatás igénybevételére, ezáltal költésre ösztönözzük.

Lehetséges témautak (példák) a térségi kínálat összekapcsolására:

A fentiek szerint kialakításra javasolt budafoki-tétényi turisztikai kínálat jövőbeni sikerét jelentősen befolyásolják a környezetében levő vonzerők. Mivel a XXII. kerület Budapest része és – bár egyedi vonzerőkkel rendelkezik – kínálati és keresleti oldalról is Budapesthez kapcsolódik, rövid- és középtávon reális célkitűzésnek az tekinthető, hogy a kerület a budapesti turisztikai kínálat szerves részét képezze. Hosszú távon, a jelentős fejlesztést igénylő projektek megvalósulásával, piaci bevezetésével, valamint a sikeres marketingmunka eredményeként lehet arra számítani, hogy a belföldi vendégek a kerületet, mint egyedi attrakciót is felkeressék – de várhatóan ekkor is elsősorban a Budapest iránt érdeklődők köréből érkezik majd a vendégek többsége.

Fontos cél és egyben feladat tehát, hogy Budafok-Tétény kínálata a Budapest-marketing részévé váljon, így növelve vonzerejét. Ezt a törekvést segíthetik azok a tematikus útvonalak, amelyek Budapest attrakcióival összekapcsolják a XXII. kerület kínálati elemeit. A jelentős távolságok miatt elsősorban a tartalmi kapcsolatok alkalmazása lehet célravezető: az alábbiakban bemutatunk néhány példát arra, milyen lehetséges témák mentén rendezhető össze a kínálat, megragadva a kerület adottságaiban rejlő egyediségeket. Természetesen a tematikus utak kialakítása nem jelenti azt, hogy a látogató kizárólag az abban felsorolt látnivalókat tekinti meg: ezek célja, hogy Budapestet a hagyományostól eltérő szemszögből láttassák a turistával, a fő látványosságok megtekintését felfűzve egy egyedibb, speciálisabb élményt nyújtó programláncra.

A javasolt példák tehát adott téma alapján kiválasztott programvázat mutatják be (a programok zárójelben feltüntetett becsült időtartama az adott budafoki-tétényi attrakciók meglátogatásán túl értendő).

Retro-túra – a laktanyához kapcsolódóan (kb.1,5-2 nap)

- Budai gyermekvasút és Gyermekvasutas Múzeum
- Szabadság-szobor
- Marxim Étterem
- Terror Háza
- Iparművészeti Múzeum e témájú kiállításai, gyűjteményei (időszakos, folyamatosan változó témában, pl. „Divatot a dolgozó nőnek”, stb.)
- Az utcákon megmaradt szocialista szobrok, domborművek megtekintése (Városligeti fasor, Váci út, stb.)
- Az Absolute Tours egyedi kiállításának megtekintése (korhűen berendezett lakás)

Gasztro-túra – a Borhegyhez és a Törley-negyedhez kapcsolódóan (kb. 1-1,5 nap)

- Vásárcsarnok
- Lukács, Gellért, Gerbaud, Daubner és/vagy Hauer Cukrászdák
- Magyar Pálinka Háza vagy egyéb pálinkaházak
- Klasszikus hazai ételeket felvonultató éttermek (pl. Mátyás Pince)
- Dinner in the sky
- Budapesti Zwack Múzeum és Látogatóközpont

Klasszikus városnézés („highlights”) – a történelmi belvároshoz kapcsolódóan (kb. 2,5-3 nap)

- Opera, Operettszínház, Vígszínház, Nemzeti Színház vagy Művészetek Palotája egy esti előadásának megtekintése
- Parlament
- Andrássy út, Hősök tere, Szépművészeti Múzeum, Városliget
- Budai panoráma, Várnegyed
- Gellért vagy Széchenyi fürdő
- Váci utca, Vörösmarty-tér, Gerbaud cukrászda, Duna-korzó
- Dunai sétahajós városnézés
- Zsinagóga, zsidó negyed
- Műtárgyak, régiségek vásárlása, antikváriumok a Falk Miksa utcában
- Nosztalgia vonat (Gyertyafény Expressz)
- Cotton Club vagy Moulin Rouge revüműsor
- Kiegészítő program: Gödöllői Kastélymúzeum

Családosok programja – a Nagytétényi Kastélymúzeumhoz és a Campona Castellumhoz kapcsolódóan (4+ nap)

- Fővárosi Állat- és Növénykert
- Vidámpark
- János-hegyi libegőzés
- Bábszínház, Kolibri Színház egy előadása
- Csodák Palotája – Jövő Háza
- Vasúttörténeti Park
- Planetárium, Láthatatlan kiállítás
- Domony-völgy (Lázár Lovaspark, családi programok)
- Meseposta (Mammut Üzletház II.)
- MNB Látogatóközpont
- Kiegészítő program: sportprogramok, kirándulások; Medvemenhely (Veresegyház); E-ME-SE Park Európai Középkori Skanzen (Szigethalom); Matrica Múzeum, régészeti park (Százhalombatta)

„Élményvadászoknak” – laktanyához, borhegyhez, történelmi városközpontozhoz kapcsolódóan (kb. 3-4 nap)

- Sétarepülés Budaörsről
- Mogyoród: gokart, Aquarena, Hungaroringen tesztvezetés
- Parlament
- Vidámpark, állatkert
- Tropicarium-Óceánárium
- Jachtút Budapest Belvárosába
- City Segway Tour
- Dinner in the sky
- Éjszakai kenuzás a Dunán
- Cinetrip (Sparty)

„Budapest retro by night” – A laktanya, a Borhegy koncepciójához illeszkedő különleges helyszínen kialakított vendéglátó- és szórakozóhelyek (kb. 2-3 nap)

- Szimpla kert
- A38 állóhajó
- Corvinterasz
- Skála terasz
- West Balkán
- Buddha Inside
- Szép Ilona Remíz

„Duna-party” – a Duna által felfűzött látnivalók összekötése (kb. 2-2,5 nap)

- Városlátogatás Szentendrére (vagy a Dunakanyarba) hajóval
- Sétahajózás a Dunán
- Római-part
- Margit-sziget
- Duna-korzó, dunai panoráma (megállókkal)
- Művészetek Palotája, Nemzeti Színház
- Éjszakai kenuzás a Dunán
- Budafok-Tétény Duna-parti attrakciói (megállókkal)

A következőkben a hagyományos, szervezett gyalogos városnéző túrákon túl megvizsgáltuk azon egyedi, tematikus városnézéseket szervező irodák kínálatát, amelyek programjába Budafok-Tétény is bekapcsolódhat. Ezek a következők:

Unique Budapest:

- Villák-paloták: bár főként a belvárosra, azon belül is az Andrássy útra koncentrál, egy hasonló túra vagy ennek a XXII. kerületig meghosszabbított változata is kivitelezhető.
- Duna-parti történetek alapján a kerület teljes hosszában húzódó Duna alkalmas a hasonló túrákra (a Duna-parti területek rendezése azonban elengedhetetlen mindehhez).
- Retro-korszak: a szocializmus és a városi retro helyszíneihez kapcsolódóan kialakított túra (amelynek keretében ma is kilátogatnak a vendégek a Memento Parkba).
- Éjjeli kajaktúra a Dunán: ma ez is főként a belvárosi részt érinti, a Duna-parti attrakciók kialakításával meghosszabbítható vagy alternatív indulási helyszínként beilleszthető Budafok-Tétény is.

Absolute Walking Tours:

- Sarló és kalapács túra: Memento Park meglátogatása vezetéssel, a korszak bemutatása egyedi történetekkel és az utazási iroda saját retro hangulatú lakáskiállításának megtekintése szerepel a programban, amelybe jól illeszthető a laktanya projekt-együttese is.
- Éjszakai városnézés: ennek XXII. kerületi változata is sok érdekességet kínál a látogatóknak.
- HungaroGastro: a Vásárcsarnok, a magyaros ételek megkóstolásához jól illeszkedne a budafoki pincerendszer és a Törley-negyed felkeresése (a jelenleg a program részét képező 3 fajta bor kóstolása helyett).
- Borkóstolás: az all you can drink rendszerű program ledegradálhatja a budafoki kínálatot, így a kapcsolódás nem javasolt, illetve egy másik, igényes bortúrába kapcsolható be a Borhegy meglátogatása.

Kapcsolódás más, tágabb földrajzi területet lefedő témautakhoz (példák)

A tematikus utak kiterjesztése tágabb földrajzi területekre is lehetséges, akár országhatáron belül, akár azon kívül is. Utóbbira a meglévő, több országot is érintő (jellemzően tartalmi kapcsok mentén kialakított) témautakhoz való csatlakozás adhat lehetőséget, amelynek hasznai egyrészt a közös fellépésben, új piacok megnyerésében, másrészt a tudástranszferben rejlik. Példák:

- Bortúrák: a budafoki pincerendszer felkeresését követően az országok történelmi borvidékeire látogathat el a vendég.
- Lehetséges a különböző típusú italok készítésének megismertetésére egy országos túra kialakítása (pl. Törley-Negyed, Borsodi Sörgyár, pálinkafőzde, borvidék), vagy akár a gasztronómiai túra kiterjesztése.
- Kastélyút: országos, vagy akár nemzetközi tematikus túra is kialakítható különböző korokból származó, vagy más tematika (pl. Duna mentén található) kastélyok megtekintésére. A Műemlékek Állami Gondnoksága több kastélyutat alakított ki, ezekhez is csatlakozni lehet.
- Ipari örökség útja: csatlakozás az European Route of Industrial Heritage tematikus úthoz.

Összességében elmondható, hogy a budafoki-tétényi kínálat sokszínűsége a meglévő és kialakítandó funkciók, attrakciók egyedisége miatt a kerület jelentős vendégforgalomra számíthat már középtávon is, mivel kínálata jól illeszthető a budapesti és vidéki témájukban

hasonló vonzerőkhöz. A hatékonyság maximalizálása érdekében szükséges a budapesti és környékbeli szolgáltatókkal való együttműködés mielőbbi elindítása: habár ez elsősorban a turizmusban érdekelt és érintett vállalkozók feladata, önkormányzati kezdeményezéssel, ösztönzéssel elősegíthető és felgyorsítható a folyamat.

4.7. TURIZMUSMARKETING KIEMELT FELADATAI

Az alábbiakban a fenti termékfejlesztést alátámasztó, proaktív marketingtevékenység legfontosabb területeire vonatkozóan jelöljük ki a fő irányvonalakat, feladatokat.

4.7.1 Marketingszervezet, humán erőforrások

A XXII. kerület turisztikai marketingtevékenysége jelenleg igen korlátozott, szinte kizárólag az eseményszervezéshez kötődő aktivitásokra, illetve ad-hoc jelleggel egy-egy kiadvány megjelentetésére terjed ki. Így a kerület a legkritikább esetben jelenik meg önálló desztinációként, illetve a budapesti kínálat részeként a piacon.

A Budafok-Tétényt egységes desztinációként értékesíteni képes, koordinált, megfelelő kompetenciákkal, feladat- és hatáskörrel rendelkező kerületi **turizmusirányítási és marketingszervezet** kialakítása ezért elengedhetetlen. Létfontosságú, hogy a finanszírozási kérdések kapcsán is az eddiginél nagyságrendekkel nagyobb hangsúlyt kapjon a kerület marketingje, kompetens szervezeti háttérének kialakítása.

A szervezet legfontosabb feladatai:

- Átfogó kerületi marketingstratégia kidolgozása (összhangban a turizmusfejlesztési stratégiával)
- A kerület arculatának gondos megterveztetése, kialakítása és folyamatos frissítése
- Marketing-információs rendszer kidolgozása (felmérések, elemzések készítése)
- Hatékony marketingkommunikáció:
 - ➔ Az önkormányzat turizmushoz kapcsolható szerveivel, osztályaival (hatékonyabb együttműködés pl. a kerületi főépítészeti irodával, a városrendezéssel, stb.)
 - ➔ A lakosság felé (a turizmus jótékony hatásainak folyamatos kommunikációja a lakosság felé, a helyiek bevonása az idegenforgalom fejlesztésébe)
 - ➔ A vállalkozásokkal (befektetés-ösztönzés, információs rendszerek kidolgozása)
 - ➔ A potenciálisan kapcsolódó térségi kínálattal (Budapest és agglomeráció)
- Konkrét turizmusmarketing akcióterv kidolgozása, irányítás és végrehajtás

Az önkormányzati háttér megléte azonban önmagában nem elégséges, hiszen valamennyi, a turizmusban érdekelt emberi erőforrás vagy az azt koordináló szervezet számára fontos a teljes szemléletváltás annak érdekében, hogy a vendégfogásban közvetlenül dolgozóktól a városvezetésig minden érintett hozzájáruljon ahhoz, hogy Budafok-Tétény színvonalas turisztikai desztinációvá váljon.

Így a **humán erőforrások fejlesztése** kiterjed a kerületi alkalmazásban állókra, az idegenforgalomban dolgozó magánvállalkozásokra, illetve a helyi lakosságra is.

A vendégekkel érintkezésbe lépő, a hivatal alkalmazásában állók kompetenciáinak, vendégkezelésnek a fejlesztése közvetlen eszközökkel koordinálható folyamat. A turizmusirányításban dolgozóknak és mindazoknak, akik a vendéggel közvetlen kapcsolatba kerülnek, illetve tevékenységükön keresztül azok utazásélményét befolyásolják, folyamatos

képzésen és továbbképzésen kell részt venniük. Ezek koordinálása és finanszírozása a kerület feladata, pl.:

- A turizmusirányítási, marketingszervezet munkatársainak szakmai konferenciákon, továbbképzéseken való részvételével;
- Ingyenes nyelvtanfolyamok, városismereti képzések szervezésével a kerületi alkalmazottak számára;
- Tréningek szervezésével az általános fogadórendszer turistabaráttá történő fejlesztése érdekében.

Magánvállalkozások adják a turisztikai szolgáltatások, infrastruktúra gerincét. Elengedhetetlen éppen ezért, hogy a turizmus helyi fejlődéséhez feltétlenül szükséges humán erőforrások fejlesztésébe ezeket is bevonjuk, hiszen szolgáltatások esetében a minőség egyik közvetlen közvetítője az értékesítő személyzet felkészültsége, vendégkezelése.

A magánszférában dolgozók esetében a minőségi szolgáltatásnyújtás kultúrájának kialakulását közvetett eszközökkel befolyásolhatjuk. A városvezetésnek a gazdasági rendszerbe kell integrálnia a fejlődés sarkalatos pontjait, olyan együttműködési és versenyeztetési rendszert kell kidolgoznia, amely a vállalkozások üzleti érdekévé teszi a magasabb szolgáltatási színvonal biztosítását. Erre ösztönző megoldások lehetnek:

- Védjegy- és minőségbiztosítási rendszer kidolgozása: szigorú, írásban foglalt követelményeknek kell eleget tennie független szakmai bizottság előtt annak a szolgáltatónak, aki a turisták választása során előnyt élvező, megkülönböztetett minőségi szolgáltatói csoport tagja akar lenni. (A minőségileg nem megfelelő szolgáltató nem kap védjeggyel ellátott táblát, nem szerepel a kerületi kiadványokban, stb.)
- Pályázatok kiírása a „legjobb szolgáltató” címért (pl. díj, ingyenes megjelenési lehetőség a kerületi kiadványokban, esetleg adókedvezmény nyújtása a nyertes pályázónak)
- Kedvezményes tanfolyamok (pl. városismereti, idegen nyelv) a turizmusban résztvevő szolgáltatók munkatársai számára
- Befektetés-ösztönzés és kommunikáció
- Vállalkozói fórumok, folyamatos kommunikáció fenntartása a tudástranszfer érdekében
- Kölcsönösen informatív és hatékonyabb működést segítő marketinginformációs rendszer kidolgozása
- Szakmai együttműködések ösztönzése
- Stb.

Egy desztináció sikerét alapvetően meghatározza a lakosság vendégszeretete. A helyi lakosság megnyerése tehát rendkívül fontos, hiszen mikro szinten a vendég élményét, makro léptékben azonban az egész desztináció arculatát is képes releváns mértékben befolyásolni a helyi lakosok attitűdje. Ennek megfelelően a turizmusfejlesztést minden esetben össze kell hangolni a lakosság igényeivel, biztosítani kell a tervezett beruházások társadalmi elfogadottságát, ki kell alakítani a lakosság involváltságát, azaz a helyi lakosságra is úgy kell tekinteni, mint kiemelten fontos humán erőforrásra.

Javasolt ezért:

- A turizmus által generált pozitív hatások (új munkahelyek, életminőség- életszínvonalbeli javulás, bekapcsolódás a kulturális vérkeringésbe) hatékony kommunikációja a lakosság felé, a lokálpatriotizmus kialakulásához szükséges feltételek megalapozása;
- Folyamatos kétirányú információáramlás biztosítása;
- A turistákkal történő közvetlen érintkezés megkönnyítése (pl. ingyenes városismereti- és nyelvtanfolyamok szervezése);

- A lakosság bevonása a pozitív városkép kialakításába, ezáltal az involváltság érzésének növelése (közösségi programok, „virágos város” és „tisza udvar, rendes ház” pályázatok, hulladékgyűjtő versenyek szervezése gyerekeknek, környezeti nevelés, stb.);
- Stb.

4.7.2 Értékesítési rendszer kialakítása, fejlesztése

Az értékesítési hálózat kiépítésének célja, hogy Budafok-Tétény, illetve a kerület attrakcióinak szolgáltatásait értékezzük, azaz hogy a „termékeket” eljuttassuk a potenciális vendégekhez. Az attrakciók kínálatának, azok szolgáltatásainak, illetve célcsoportjainak figyelembevételével alapvetően három típusú értékesítési rendszer kiépítése szükséges:

- Turisták felé
- Helyi lakosság felé
- Programszervezők, túraszervezők felé

A disztribúciós politika célja, hogy:

- Hatékony disztribúciós hálózat jöjjön létre, amely a célcsoportok számára leginkább megfelelő (közvetlen és közvetett) értékesítési csatornákat tartalmaz (jelenlegiek fejlesztésével illetve új csatornák megtalálásával);
- A termékek/szolgáltatások értékesítése speciális, a termékfejlesztéssel és a szegmentációs politikával összhangban álló, célzott értékesítési csatornákon keresztül valósuljon meg;
- Az értékesítési rendszer költséghatékony legyen, megfelelő ösztönzők alkalmazásával az értékesítési csatornák inspirálására legyen mód a forgalom növelése érdekében;
- Az értékesítési rendszer megfeleljen az egységes minőségimáznak.

Az értékesítéspolitikának kialakítása a marketingterv feladata, jelen fejezetben kizárólag néhány lehetőséget mutatunk be az alkalmazható értékesítési csatornák köréből.

Turisták irányában alkalmazott értékesítési csatornák

- **Helyszíni értékesítés:** az attrakciók igénybevétele esetében szinte csak és kizárólag helyszíni értékesítés történik. A rendezvények idejére érdemes fokozni az előrendelések népszerűsítését (pl. interneten megrendelhető a jegyeket a rendezvényekre).
- **Online értékesítés:** az Internet folyamatosan növekvő jelentősége miatt (kiváltképp a külföldi vendégek és a csoportok szempontjából) a különböző attrakciók honlapját célszerű úgy kialakítani, hogy az online foglalásra is alkalmas legyen (széles körű információközlés, online megrendelő felületek létrehozása, az attrakciót bemutató interaktív helyszínrajz feltöltése, stb.). Továbbá célszerű megjeleníteni internetes programajánlókat és turisztikai attrakciókat felsoroló lapokon (www.vendegvaro.hu, www.port.hu, www.est.hu, stb.). Emellett fontos a fent említett internetes oldalakon elhelyezett bannerhirdetések megjelenítése kiemelt időszakokban (pl. szezonnyitás, program, rendezvény, szezonzárás, stb.).
- **Vásárok, kiállítások:** a jelentősebb turisztikai kiállításokon, szakvásárokon Budapest standján célszerű elhelyezni az attrakciókat tartalmazó prospektusokat. Így a vásárokon a kerületnek lehetősége van a potenciális vendégeket és az utazási irodákat közvetlenül is megszólítani. Az aktív kommunikáció mellett a színvonalas kiadványok is elősegítik a turisztikai termék sikeres értékesítését.
- **Utazási irodák, utazásszervezők:** budapesti, illetve terület-specifikus (pl. borturizmus) irodákkal érdemes felvenni a kapcsolatot, annak érdekében, hogy ajánlataikban megjelenjenek a kerület attrakciói.
- **Üdülési csekk:** az egyes attrakciók esetében fontos a vendégforgalom növelése érdekében.

- **Budapesti turisztikai kártyarendszerben való részvétel:** közvetett értékesítési csatornaként funkcionál.
- **A kerület turisztikai kártyarendszerének kialakítása:** közvetett értékesítési csatornaként funkcionál.
- **Tourinform irodák:** budapesti tourinform irodáiban való megjelenés, annak érdekében, hogy a vendégek következő utazásuknál már a kerületet válasszák.
- **Média:** a különböző médiumfajták képviselőinek tájékoztatása a különböző attrakciók szolgáltatásairól, azok kipróbálási lehetőségének biztosítása. Ezek lehetnek:
 - ➔ **Szakmai lapok, katalógusok** (pl.: utazással, borral és gasztronómiával, kortárs művészetekkel, kultúrával foglalkozó lapok és magazinok)
 - ➔ **Nem szakmai lapok** (pl.: célcsoportokat elérő újságok és magazinok)
 - ➔ **Rádió**
- **Informális közvetítők:** szájreklám: ismerősök, rokonok ajánlása, tapasztalata
Az ajánlások, a referenciaszemélyek és véleményvezetők³², szakmai szervezetek és a sajtó képviselőinek megnyilvánulásai alakítják a közvéleményt, amelyek befolyásolása fontos marketingfeladat. Ez elsősorban a PR-tevékenységen keresztül valósulhat meg.

Helyi lakosság / külső igénybevevők irányában alkalmazott értékesítési csatornák

Jellemzően helyszíni értékesítést folytatható. A bérletek kialakítása kvázi előrendelésnek minősül. További értékesítést segítő módszerek:

- Nyereményjátékok
- Csomag (package) ajánlatok kidolgozása
- Direct Mailing
- Vállalatokkal kialakított kapcsolatok
- Szponzorációs tevékenységek
- Lakosság kedvezményes igénybevételének biztosítása
- VIP Ajándékok

Bármely technikát is alkalmazzuk: a piaci bevezetésnél a legfontosabb a személyes kapcsolatok kiépítése, hiszen ez a fogyasztó és eladó közti bizalom megteremtésének legjobb eszköze.

Program- és utazásszervezők irányában alkalmazott értékesítési csatornák

A program- és utazásszervezők kétféle célcsoportot jelentenek az attrakciók számára:

- Egyrészt közvetett értékesítési csatornát jelentenek – cél, hogy szolgáltatások minél nagyobb értékesítésére ösztönözzék azokat;
- Másrészt közvetlen célcsoportként is értékelhetők (pl. tanfolyamaikhoz külső helyszínt kereső szervezetek, programszervezők) – a szervezők megnyerése, szolgáltatások kiajánlása és értékesítése a cél.

Irányukban elsősorban közvetlen értékesítési módszert szükséges alkalmazni, azaz a szervezetek megkeresésével; kapcsolatrendszer építhető ki utazási irodákkal, szakmai szövetségekkel (pl. borturisztikai). Ez történhet személyesen (pl. kiállításokon, szakvásárokon; személyes megkereséssel); illetve elektronikus vagy nyomtatott ajánlat kiküldésével (az attrakciók és szolgáltatásainak bemutatása, árak, kedvezmények felsorolása).

A közvetett értékesítési csatornák közül az online megjelenéseket alkalmazzuk.

³² Referenciaszemélyeknek számítanak azok, akikre a célcsoport tagjai felnéznek, akikre hasonlítani kívánnak. A véleményvezetők jelentős befolyást tudnak gyakorolni a célcsoport tagjainak véleményére.

Feladatok a közvetett értékesítési csatornák ösztönzésére:

- A legfontosabb ösztönzőt az igényeknek megfelelő szolgáltatáskör és csomagajánlatok kialakítása jelenti, versenyképes áron
- Kapcsolatok kiépítése
- Hosszú távú partneri együttműködések kialakítása (hosszú távú szerződésekkel)
- Partnerek ösztönzése a nagyobb arányú értékesítésre, pl.:
 - ➔ Információnyújtás, a szolgáltatások megismertetése (pl. study tourok szervezése az attrakciók bemutatására);
 - ➔ Közös tevékenységek (pl. közös kiadványok megjelentése, közös programszervezés);
 - ➔ Anyagi és egyéb ösztönzők (pl. árkedvezmények biztosítása; kedvezményes kiegészítő szolgáltatások; nyereményjátékok, egyéb anyagi ösztönzők).

4.7.3 Marketingkommunikáció

A marketingkommunikációs aktivitások megtervezése a marketingterv feladata, jelen fejezetben kizárólag néhány lehetőséget mutatunk be az alkalmazható promóciós eszközök köréből.

Reklámozás és direkt marketing

➤ **Online megjelenések:**

- ➔ Honlap: az attrakciók honlapjának fejlesztése feltétlenül szükséges annak érdekében, hogy azok képesek legyenek betölteni promóciós és értékesítés-ösztönzési szerepüket. A kínálat részletes, fotókkal illusztrált bemutatása mellett aktuális ajánlatainkat, online (jegy)foglalási felületet, vendégkérdőívet és egyéb interaktív funkciókat (pl. virtuális túra) is elhelyezünk ezen. Emellett nélkülözhetetlen a kerület, mint egységes turisztikai termék imázsának kialakítása érdekében egy kerületi turisztikai honlap létrehozása is, amely a turisták számára lényeges információkat rendezi össze attraktív és interaktív módon.
- ➔ Internetes megjelenés: országos és budapesti turisztikai portálokon (pl. www.travelport.hu, www.itthon.hu; www.hungary.com, www.vendegvaro.hu), hazai szakmai szövetségek adatbázisaiban (www.nyitotpince.hu, www.mngsz.hu, www.kastelyegyesulet.hu, www.kastelyut.hu, stb.) – az ingyenes megjelenési lehetőségek közül célszerű minél több lehetőség kihasználása (jellemzően alapadatok bemutatása), emellett a jelentősebb oldalakon külön hirdetési díj ellenében bővített tartalmú, képes hirdetést elhelyezni.

➤ **Sajtóhirdetések, kiadványok:**

- ➔ Utazási magazinokban, budapesti újságokban, turisztikai kiadványokban, általános hatókörű lapokban, valamint a (bor)kultúra és a gasztronómia iránt érdeklődők számára téma-specifikus magazinokban, kiadványokban hirdetést elhelyezni (pl. Est lapok utazás rovat; Nők Lapja, Borbarát, Gusto magazin, Decanter, stb.)
- ➔ A Magyar Turizmus Zrt. budapesti- és téma-specifikus kiadványaiban, útikönyvében, térképein (budapesti prospektusok, Látnivalók Magyarországon könyv)
- ➔ Külföldi kulturális, gasztronómiai, vagy borászati kiadványokban elhelyezett hirdetések (pl. Hungary Uncorked)
- ➔ Helyi lakosok tájékoztatása megjelenés a helyi lapban, illetve tévében (pl. Helyi Téma, Városházi Híradó, Promontor TV)

- **Információs anyagok, kiadványok készítése:**
 - ➔ Prospektusok, szórólapok készítése és terjesztése (budapesti Tourinform irodákban, fő közlekedési csomópontoknál, Budapest főbb turisztikai attrakciójánál, utazási irodákban, turisztikai vásárokon, településen)
 - ➔ Direct mail: levélben kiadvány kipostázása utazási irodáknak, tanfolyamszervezőknek, szakmai szervezeteknek, valamint a környék iskoláinak (lovass táborok)
- **Köztéri reklámok:**
 - ➔ Óriásplakátok elhelyezése a Nagytétényi út, illetve a 6-os út bevezető szakaszainál, valamint Budapest turisztikailag frekventált területein
 - ➔ Tábla elhelyezése a beruházás helyszínén, amely informálja a lakosságot a fejlesztésről, a várható átadásról
- **Rádióreklám:** országos sugárzású, jelentős hallgatottságú műsorok környezetében elhelyezett reklámpotot annak alacsonyabb költsége miatt érdemes alkalmazni. Megjelenés javasolt például a Petőfi (fiatalabb korosztályok megnyerése) és a Kossuth (idősebb korosztályok megnyerése) rádióban
- **TV-reklám:** jelentős költségük miatt a helyi tévében (Promontor TV) való hirdetés preferáltabb. Ugyanakkor érdemes a megjelenni az „Itthon otthon van” turisztikai programajánló műsorban.
- **Utazási irodák, tanfolyamszervezők, szakmai szövetségek személyes megkeresése** (magyar beutaztató utazási irodák, budapesti irodák, szakmai szövetségek)
- **Színhagyomány:** természetesen az egyik legfontosabb információforrás a színhagyomány, amelyet a megfelelő minőséggel, a vendégek elégedettségének kialakításával befolyásolhatunk.

PR-aktivitások

- **PR-cikkek, publikációk megjelentése:**
 - ➔ Sajtóanyagok összeállítása: beszámolók, hírek, beszédek közzététele a fontos eredményekről, eseményekről a helyi és regionális médiumokban
 - ➔ PR-cikk megjelentése turisztikai és kempingturisztikai magazinokban
- **Sajtónyilvános ünnepélyes megnyitó rendezvény szervezése:** sajtó meghívása az attrakciók bejárásával, állófogadással; a helyi lakosok ingyenes hozzáféréseinek biztosítása a megnyitó napján (szabadidős szolgáltatások megismertetésére, megkedveltetésére)
- **Nyílt nap szervezése az üzleti partnereknek:** az attrakciók bemutatására, megismertetésére a fő közvetítő partnerek (utazási irodák, szakmai szervezetek) meghívásával
- **Együttműködések:**
 - ➔ Fontos a hazai és nemzetközi szakmai szövetségekkel való kapcsolat kialakítása (pl. kastély- és borturisztikai szövetségek, stb.). Az együttműködés a közvetett értékesítési formák, a reklámozási tevékenység mellett a szakmai kapcsolatok ápolására, a tudástranszferre is kiterjed.
 - ➔ Hasonló kapcsolatrendszer jelentenek a különféle borászokkal, szakmai szervezetekkel, egyesületekkel, illetve egyéb kulturális programok szervezőivel való együttműködés kialakítása.
 - ➔ A kerületi iskolákkal ápolott kapcsolat a lovaglás, lovas táborok elindítása miatt lényeges.
 - ➔ Az Aquarius Hotellel kialakított kapcsolat a vendégek étkeztetésére (pl. csomagárak kialakításával, menürendszer létrehozásával).
- **Programszervezés:** a különböző attrakciók szolgáltatói által szervezett saját programokkal növelhető a kínálat vonzereje.

Értékesítés-ösztönzés

Az értékesítés-ösztönzés célja a kereslet rövid távú felfuttatása különféle – általában árengedményt tartalmazó – rövidtávon ható, gyorsan bevethető akciókkal. Természetesen adott időszak forgalmi adatai alapján dönthetjük el, hogy milyen módszerekkel élünk, a tervezett eszközök között szerepelnek:

- **Eseti árkedvezmények:** kedvezményes árak alkalmazása adott alkalomhoz, időponthoz, vagy célcsoporthoz kötődően (kedvezményes gyermekbelépő gyermeknapon; kedvezményes belépő nők napján a hölgyek számára).
- **Happy hours:** a holt szezonban 1 belépő árértékért két fő jöhet be; délelőtti gyér forgalmú időszakban 1 napi belépővel másnap délelőtt is érkezhet a vendég; a belépő vásárlása mellé egy kis ajándék, stb.
- **Csomagárak:** az általánosan rendelkezésre álló csomagok mellett speciális esetekben, egyedi csomagok is biztosíthatók
- **Törzsvendégprogramok:** speciális előnyöket, különleges elbánást jelentő akciók, hűségprogramok (pl. pontgyűjtés, VIP belépők).
- Játékok, versenyek, sorsolások (pl. tombola, játékszelvény)
- **Eladáshelyi ösztönzés** (arculati és kommunikációs eszközök a helyszíni nagyobb fogyasztás ösztönzésére, pl. irányító táblák, reklámtáblák, stb.)
- **Értékesítési csatorna ösztönzésének eszközei:**
 - ➔ Jutalékrendszer kidolgozása, alkalmazása
 - ➔ Nyílt nap szervezése az értékesítési csatorna munkatársai számára az attrakciók megtekintésére
 - ➔ Közös promóciós tevékenység végzése
 - ➔ Különféle reklámajándékok biztosítása

4.7.4 Marketing információs rendszerek

A marketinginformációs rendszer létrehozása két oldalról is nélkülözhetetlen:

- Egyrészt biztosítani kell a vendégek tájékoztatását, információhoz jutását;
- Másrészt be kell szerezni a piacról a releváns információkat.

A vendégek tájékoztatása létfontosságú ahhoz, hogy a kerületet és a helyi attrakciókat ismertté és kedvelté tegyék. Ehhez szükséges a marketingtevékenység és a turisztikai infrastruktúrára irányuló fejlesztések összehangolása. A már részletezett helyi információs rendszer (táblák, info pontok) illetve a kerület eladását szolgáló marketingakciók a vendégek felé történő információáramlást biztosítják.

Az Internet az élet szinte valamennyi területére kiterjedő fokozott szerepe miatt kiemelt marketing- és információs eszköz adott *desztináció honlapja*: ma már az utazások előtti információszerzés egyik legfontosabb platformja az Internet, továbbá az online foglalások és rendelések aránya is dinamikusan emelkedik. Jelenleg a XXII. kerület honlapjának turisztikai jellege, használhatósága igen korlátozott, a website elsősorban a kerületi lakosság számára kialakított információs portálként értékelhető. Ahhoz, hogy a honlap képes legyen betölteni tájékoztató szerepet és imázsépítő funkcióját, feltétlenül szükség van ennek fejlesztésére, felhasználóbarát jellegének fokozására, amely kiterjed a turisták számára releváns információk összerendezett megjelenítésére, az interaktivitás növelésére, és az egységes arculathoz illeszkedő design alkalmazására.

Annak érdekében, hogy a vendégek reakciói, igényei a vállalkozásokon keresztül illetve azok fejlesztési elképzeléseivel kiegészítve hasonlóan hatékony módon visszajussanak a turizmusirányítási szervezethez, ezáltal a visszacsatolás, a piaci igények és változások lekötése megvalósulhasson, ki kell dolgozni egy olyan marketinginformációs rendszert, amely:

- „naprakész” információt szolgáltat a turisták általános ismérveiről, igényeiről, elvárásairól, tapasztalatairól, így fejlődő- és versenyképessé teszi a desztinációt;
- segít felismerni a jellemző gazdasági trendeket, és képessé tesz ezeket mérlegelve döntést hoznia vállalkozások és a városvezetés esetében egyaránt;
- folyamatos visszacsatolást jelent a helyi lakosság részéről, hiszen minden fejlesztés általuk és értük valósul meg.

Fontos, hogy a szervezet az elérhető legtöbb adatot próbálja meg összegyűjteni a vendégekről, a szolgáltatásokról, és a helyi életminőség területén végbemenő változásról, ehhez belső (a már említett, helyi megkérdezésre alapuló rendszer) és külső forrásokat (központi statisztikák, kimutatások) is igénybe vegyen. Az információk beszerzése több csatornán keresztül, közvetlen és közvetett eszközök felhasználásával valósulhat meg, pl.

- Primer kutatások:
 - ➔ Saját előállítású pénzügyi, forgalmi adatok összegyűjtése, elemzése (pl. adóbevételek alakulása, ennek alapjául szolgáló statisztikák elemzése; ügyfélszolgálatok, információs pontok tapasztalatainak strukturált rögzítése)
 - ➔ Kérdőíves (személyes, telefonos, online) felmérések a jelenlegi, ill. potenciális turisták igényeiről, elvárásairól, tapasztalatairól
 - ➔ Kérdőíves (személyes, telefonos, online) felmérések a turisztikai vállalkozások tapasztalatairól, eredményeiről, javaslatairól; adatszolgáltatási kötelezettség előírása, illetve az adatszolgáltatás ösztönzése meghatározott területeken (pl. vendégforgalmi statisztikák gyűjtése)
 - ➔ Kérdőíves (személyes, telefonos, online) felmérések a lakosság igényeiről, tapasztalatairól, javaslatairól
 - ➔ Mélyinterjúk, vállalkozói fórumok, egyéb formális és informális platformok a turisztikai piac meghatározó szereplőivel a tapasztalatok összegyűjtésére
 - ➔ Civil fórumok, lakossági ötletpályázatok, egyéb formális és informális platformok
 - ➔ Próbavásárlások, megfigyelések
 - ➔ Egyéb eszközök, pl. lakossági ötletláda, online fórum, panaszláda, stb.
- Szekunder adatok, információk elemzése: már rendelkezésre álló – más céllal gyűjtött – információk másodlagos elemzése; központi statisztikák, tanulmányok elemzése.

A primer kutatások igen költségesek, így lényeges, hogy a felméréseket - annak tartalmát a vállalkozásokkal egyeztetve, költségeit pedig megosztva – közösen és körültekintően állítsák össze, erre módszereket, standardokat, bevett eljárásokat dolgozzanak ki. Ehhez kutatási terv összeállítására van szükség, amely rögzíti a különböző típusú kutatási eljárások ütemezését, felelőseit, forrásait, továbbá az adatok összerendezési, feldolgozási és felhasználási rendszerét, folyamatait.

4.8. PRIORITÁSOK, ÖNKORMÁNYZATI FELADATOK MEGHATÁROZÁSA

A fenti fejlesztési feladatok komplex megvalósítása természetesen igen idő- és költségigényes folyamat, számos szereplő partneri együttműködését, és a turizmusban érintettek aktív szerepvállalását feltételezi. A feladatokat ennek megfelelően **ütemezetten célszerű megvalósítani**, piaci alapon szétosztva az érintettek között a felelősségi- és feladatköröket.

Ahhoz, hogy Budafok-Tétény kínálatában lényeges fejlődést érhessünk el, a kerület újrapozicionálásra legyen módunk, **minimum egy magterület átfogó, azaz a látnivalók, szolgáltatások, infrastrukturális háttértényezők (legalább részbeni) együttes fejlesztése szükséges**: ezzel olyan komplex kínálat-együttes hozható létre, amely – függetlenül más, még nem fejlesztett, vagy fejlesztés alatt álló területektől – önmagában is működőképes, kellő vonzerőt jelent a látogatók megnyeréséhez.

A jelenlegi adottságok, fejlesztési szükségletek alapján a **magterületek közötti prioritási listát** az alábbi szempontok szerint állíthatjuk fel:

- **Történelmi belváros:** a történelmi belváros jelenleg *több működő attrakcióval, látnivalóval* rendelkezik, amelyek kellő alapot jelentenek a fejlesztéshez. Mivel vannak olyan értékek, rendelkezésre állnak olyan fejlesztési területek, amelyekre alapozni lehet, a *kínálatfejlesztés kisebb ráfordítással valósítható meg*, mint például egy teljes mértékben funkcióváltó beruházás esetében. A kialakított fejlesztési program *jelentős vonzerőérték-növekedést eredményez*, így a magterület fejlesztése más területek fejlődésére is *húzóhatást gyakorolhat*.
- **Borhegy:** a borhegy szintén rendelkezik meglévő adottságokkal, fejlesztési helyszínekkel, amelyekre építve a fejlesztési program megvalósítható. Az infrastrukturális háttér azonban nagyrészt kiépítetlen, a szolgáltatáskör is kívánnivalót hagy maga után. Így a *kínálat valós egyediségének és jelentős vonzerejének kialakítása csak igen nagy értékű beruházással képzelhető el*, a fejlesztéseket a *sokszereplős környezet esetleges érdekellentétei késleltethetik*. A fejlesztési terület a kerület belsőbb részében helyezkedik el, így a beruházás *pozitív externáliái a többi magterületen kevésbé érvényesülnek*.
- **Laktanya:** a magterületen tervezett fejlesztési program teljes funkcióváltással, részben zöldmezős beruházásként valósítható meg, amely *igen jelentős bekerülési költséget* feltételez (részben a tervezett funkciók jellege, részben a kármentesítési kötelezettség miatt). Mivel a terület elszeparáltan, különálló „szigetként” jelenhet meg Budafok-Tétény turisztikai kínálatában, ezért ennek fejlődésére csekély hatást gyakorol a kerület más részeinek kevésbé kedvező állapota, kialakulatlan kínálata, így *önálló fejlesztése is lehetséges*. A tervezett témapark *igen nagy, a magterületek közül a legnagyobb vonzerőértékű kínálatot hoz létre*, viszonylagos elszigeteltsége miatt azonban a kerület más területeire kifejtett *húzóhatás kisebb lehet*.
- **Nagytétényi magterület:** a magterület a jelenleg is működő *Kastélymúzeumra épít, annak vonzerejét erősíti*. Ebből adódóan *kisebberuházással valósítható meg a tervezett kínálatbővítés* (kivéve a régészeti feltárás), de ez *új jelentős húzóterméket nem hoz létre*. Kerületen belüli periférikus elhelyezkedése miatt a további magterületekre *nem gyakorol húzóhatást* a fejlesztés. Többszereplős jellege, részben a Dunapart II. beruházásra való utaltsága *késleltetheti a projektet*.

Ezen szempontok alapján a magterületi fejlesztések ütemezése az alábbiak szerint javasolható:

1. Történelmi városközpont magterület
2. Laktanya magterület
3. Borhegy magterület
4. Nagytétényi magterület

Adott magterületen belül is ütemezetten szükséges megvalósítani a feladatokat, egyrészt az egyes tevékenységek időbeni egymásra épülése következtében, másrészt a teendők jellege, költségvetése, stb. alapján. Az **elsődlegesen megvalósítandó feladatok** közé azok a tevékenységek tartoznak, amelyek:

- alapvető **fontosságúak** a fejlődés elindítása érdekében; és/vagy
- **hosszabb** intézkedési intervallumot ölelnek fel, ezáltal a folyamat mielőbbi elindítása szükséges; és/vagy
- **sürgős** teendők, mivel a negatív folyamatok megállításához nélkülözhetetlenek; és/vagy
- **szoft** (azaz beruházással nem járó) elemek kialakítására irányulnak, így viszonylag gyorsan és alacsony ráfordítással eredményt hozó feladatot jelentenek.

A hatékony forrásallokáció kiemelt alapelve, hogy az önkormányzat kizárólag olyan feladatokat valósítson meg saját feladat- és felelősségi körében,

- amelyre a magánszféra nem hajlandó;
- amely a külső tőkebevonás alapfeltételét jelenti.

Egy szálloda-beruházás végrehajtása például tipikus magánberuházói feladat: amennyiben a piaci kereslet adott, valamint más, pl. ingatlanvásárlási, szabályozási feltételek biztosítottak, a magántőke gazdasági érdeke lesz ezen fejlesztés megvalósítása. Az önkormányzat teendői közé ez esetben a keretfeltételek megteremtése és az aktív befektetés- és vállalkozásösztönzési tevékenység tartozik.

Az alábbiakban az **elsődlegesen megvalósítandó magterületi fejlesztés elemeinek prioritáslistáját** mutatjuk be, megnevezve a projektelemek létrehozásának felelősségi körét, a finanszírozási lehetőségeket, továbbá a javasolt fenntartási-üzemeltetési kereteket.

4.8.1 Elsődleges fejlesztési feladatok (1-2 éven belül)

- **Oroszlános udvar fejlesztése** – a terület húzóattrakcióját jelenti, *fontossága* miatt kiemelt prioritás. A beruházás jelentős idő- és költségigényű, külső forrás bevonását teszi szükségessé, így a fejlesztés egy *hosszabb* folyamat eredményeként jöhet létre, amelyet célszerű már az első fázisban elindítani.

Lehetséges partneri kör:

Közös projekt megvalósítása javasolt – a beruházás jelentősége miatt, továbbá, mert az ingatlan kerületi tulajdonban van, az önkormányzat szerepvállalása nélkülözhetetlen, ugyanakkor a kialakítandó funkciók már vállalkozási tevékenységet feltételeznek. Így a projekt a lehetséges üzemeltetők, beruházók bevonásával valósítandó meg.

- ➔ Projektgazda: önkormányzat
- ➔ Közvetlen partnerek: magánvállalkozások, befektetők
- ➔ Külső partnerek: bérlők

Finanszírozási források:

- ➔ Pályázati források
- ➔ Kerület által biztosított önerő
- ➔ Külső működő tőke bevonása

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

- A projekt üzemeltetését célszerűen a kerület tulajdonában álló, de gazdasági társaságként működtetett szervezet látja el. Az üzemeltetés kiterjed a közös terek kezelésére, a helyiségek bérbeadására és a bérleti szerződések kezelésére, a programszervezésre, közös marketingtevékenység szervezésére, információszolgáltatásra, stb.
- Az önálló egységek (pl. vendéglátóhelyek) üzemeltetését külső vállalkozások látják el, hosszú távú bérleti konstrukció keretében, vagy a beruházás finanszírozásának megfelelő tulajdonrész alapján.

- ☉ **Duna-part rehabilitációja, Oroszlános udvarig sétány kialakítása** – a Duna-part rehabilitációja nélkül a fejlesztés további elemeinek vonzereje nagymértékben csökken, így ez a projektem kiemelten *fontos* beruházást jelent. Emellett önmagában, a további fejlesztések megvalósításáig is hozzájárul a terület vonzerejének növekedéséhez. Tipikus önkormányzati feladat, amely a kapcsolódó projektekre irányuló tőkebevonás háttérfeltételét jelenti, ezért *sürgős* teendő a további fejlesztések előkészítése érdekében.

Lehetséges partneri kör:

- Projektgazda: önkormányzat
- Közvetlen partnerek: vendéglátó egység üzemeltetője/befektetője (már a beruházási szakaszba bevonható finanszírozó partnerként is)
- Külső partnerek: civil szervezetek; kikötő fejlesztésbe bevonható magánvállalkozások (pl. közösségi közlekedési eszközök üzemeltetői); lakosság (pl. lakossági környezetvédelmi, városszépítő programok)

Finanszírozási források:

- Pályázati források
- Kerület által biztosított önerő
- Külső működő tőke bevonása (vendéglátóhely kialakítása)

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

- A fejlesztés fenntartása a kerület feladata. A teendők kiterjednek a közterületek rendezésére, a zöldfelületek ápolására, tisztán tartására, az utcabútorok pótlására, egyéb javítási-karbantartási munkákra, a helyiségek bérbeadására (hosszú távú bérleti konstrukcióval, amennyiben bérleti konstrukció valósul meg a vendéglátóhely esetében), stb.
- A vendéglátóhely üzemeltetését külső vállalkozás látja el, hosszú távú bérleti konstrukció keretében, vagy a beruházás finanszírozásának megfelelő tulajdonjog alapján.
- Az egyéb, nem beruházási jellegű feladatok üzemeltetését (pl. közösségi közlekedési eszközök, biciklikölcsönzés, stb.) magánvállalkozások látják el, területhasználati engedéllyel.

- ☉ **Bevezető útszakasz rendezése, parkoló kialakítása:** ugyancsak önkormányzati feladat, amely a további fejlesztések peremfeltételét jelenti, megvalósítása az áldatlan parkolási állapotok rendezése miatt is *sürgős* teendő.

Lehetséges partneri kör:

- Projektgazda: önkormányzat
- Külső partnerek: civil szervezetek; lakosság (pl. lakossági környezetvédelmi, városszépítő programok)

Finanszírozási források:

- Pályázati források
- Kerület által biztosított önerő

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

→ A fejlesztés fenntartása a kerület feladata. A teendők kiterjednek a közterületek rendezésére, tisztán tartására, stb.

- ☞ **Városcsopont fejlesztése I. ütem – előkészítés:** mivel a forgalomcsillapított övezetek kialakítása igen összetett, bonyolult, *hosszú* fejlesztési folyamatot jelent, ezért ennek előkészítését már az első fázisban el kell kezdeni. Előkészítési feladatot jelent a szükséges elemzések és háttér tanulmányok (pl. közlekedésfejlesztési program, hatástanulmányok) elkészítése.

Lehetséges partneri kör:

- Projektgazda: önkormányzat
→ Külső partnerek: civil szervezetek, lakosság, BKV, MÁV

Finanszírozási források:

- Pályázati források (beruházásokhoz kötődő előkészítési munkálatként)
→ Kerület által biztosított önerő

- ☞ **Kossuth-Lajos utca, Mária Terézia út fejlesztése I. ütem – előkészítés:** ld. Városcsopont fejlesztése I. ütem (a közlekedésfejlesztési terveket természetesen a magterület egészére vonatkozóan, egyszerre szükséges kidolgozni).

☞ **További magterületek fejlesztésének előkészítése**

→ Laktanya fejlesztésének előkészítése:

- A laktanya tulajdonjogi, szabályozási, telekalakítási és egyéb jogi kérdéseinek rendezése
- Részletes megvalósíthatósági tanulmány, építészeti tanulmányterv kidolgozása
- Szoborpark átköltöztetése a laktanya területére: a központibb elhelyezkedéssel az attrakció nagyobb vendégforgalmat érhet el, így az átköltöztetéssel elindítható a magterületet átfogó (magánérés és a kerület által finanszírozott) fejlesztési folyamat, az attrakció tervezett fejlesztése már a végleges helyén kezdődhet meg. Az átköltöztetéshez megállapodások megkötése szükséges a Memento Park szellemi atyjával, az üzemeltetővel, továbbá a Fővárosi Önkormányzattal, mint tulajdonossal. Az előkészítő munka több hónapot vehet igénybe, így ezt már az első fejlesztési fázisban szükséges elindítani.
- Álomautó kiállítás átköltöztetése a laktanya területére: az Oroszlános udvar fejlesztésével a kiállítást új helyszínre szükséges áthelyezni, ezzel a laktanya magterületének fejlesztése is dinamizálható.
- Befektetés- és vállalkozásösztönzési tevékenység elindítása

→ Duna-parton a természetvédelmi, árvízvédelmi munkálatok előkészítése

→ További közlekedésfejlesztések ösztönzése az illetékes szervezetekkel (MÁV, BKV, fővárosi önkormányzat) a Duna-part megközelíthetőségének kiépítése érdekében

4.8.2 Másodlagos fejlesztési feladatok (2-5 éven belül)

- ☞ **Kikötő létesítése:** a Duna-parti rehabilitációt, sétány kialakítását követően, az Oroszlános udvar fejlesztésével párhuzamosan ösztönözni szükséges a magánbefektetői érdeklődést egy kikötő létesítési iránt is.

Lehetséges partneri kör:

- Projektgazda: magánberuházó
→ Külső partnerek: civil szervezetek, önkormányzat

Finanszírozási források:

→ Magántőke

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

→ A fejlesztés fenntartása magánvállalkozás(ok) feladata.

- ☉ **Törley-negyed fejlesztése I. ütem – Törley Pezsgőgyár, Törley-mauzóleum, Pálmaház, belső köz- és zöldterületek fejlesztése:** az első fázisban megvalósult fejlesztések hatására várhatóan bekövetkező forgalombővüléssel párhuzamosan az érdekltség növekszik e többszereplős (de a Törley Pezsgőpincészet által koordinált), jelentősebb beruházást igénylő fejlesztés megvalósítására is.

Lehetséges partneri kör:

→ Projektgazda: Törley Pezsgőpincészet

→ Közvetlen partnerek: magánvállalkozások / befektetők (kapcsolódó funkciók, szolgáltatások esetében)

→ Külső partnerek: civil szervezetek (pl. Pezsgőlovagrend), önkormányzat

Finanszírozási források:

→ Magántőke

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

→ A teljes témapark hatékony üzemeltetése érdekében célszerű ezen kínálati elemeket egységes üzemeltetési rendszerbe foglalni, amelynek koordinátora értelemszerűen a Törley Pezsgőpincészet lehet. A teendők kiterjednek az egyes projektelemek működtetésére, illetve ennek koordinációjára; a közös terek, zöldterületek rendezésére; az önálló egységek bérbeadására és a bérleti szerződések kezelésére, közös marketingtevékenység szervezésére, információszolgáltatásra, stb.

→ A kapcsolódó funkciók, szolgáltatások üzemeltetése a bérlők feladata.

- ☉ **Városmagterület fejlesztése II. ütem – piactér és környéke, Savoyai Jenő tér:**

→ **A piactér és környékének rendezése** fontos feladat, mivel igen leromlott állapota, látványa nagyban rontja a teljes városmagterület imázsát, továbbá a fejlesztés révén új kínálati elem jöhet létre, erősítve a magterület vonzerejét, komplexitását. Ugyanakkor a beruházás várhatóan jelentős költségigényű, részben vagy egészében önkormányzati finanszírozást igénylő feladat, így megvalósítására az első fejlesztési fázisban várhatóan nem lesz lehetőség.

Lehetséges partneri kör:

A funkció közösségi jellege miatt, továbbá mivel az ingatlan részben kerületi tulajdonban van, az önkormányzat szerepvállalása nélkülözhetetlen, ugyanakkor a kialakítandó funkciók már vállalkozási tevékenységet feltételeznek. A beruházás nagyságrendje miatt célszerű PPP konstrukció keretében megvalósítani azt.

- Projektgazda: önkormányzat + beruházást végző és finanszírozó befektető
- Közvetlen partnerek: magánvállalkozások/befektetők
- Külső partnerek: bérlők

Finanszírozási források:

- PPP konstrukció, kiegészülhet pályázati források bevonásával is

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

- A projekt üzemeltetését célszerűen a kerület tulajdonában álló, de gazdasági társaságként működtetett szervezet látja el. Az üzemeltetés kiterjed a közös terek kezelésére, fenntartására, a javítási-karbantartási munkák elvégzésére, a helyiségek bérbeadására és a bérleti szerződések kezelésére, stb.
- Az önálló egységek (pl. standok, üzletek) üzemeltetését külső vállalkozások látják el, hosszú távú bérleti konstrukció keretében.

→ **A Savoyai Jenő tér rendezése** – a tér a Törley-negyed háttérterületeként is szolgál, így a témapark kialakításával párhuzamosan indokolt ennek fejlesztése is.

Lehetséges partneri kör:

- Projektgazda: önkormányzat
- Partnerek: egyház, civil szervezetek, lakosság (pl. közös városszépítő programok)

Finanszírozási források:

- Pályázati források
- Kerület által biztosított önerő
- Egyházi hozzájárulás a templom tatarozásához

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

- A közterek fenntartása az önkormányzat feladata.
- A templom megtekinthetőségének biztosítása az egyház feladata.

☞ **Péter-Pál utca fejlesztése I. ütem – előkészítés:** a Péter-Pál utcában tervezett „vígasságok utcája” funkciókör kialakítása csak igen hosszú távon jelent reális elképzelést a zömében magántulajdonban álló lakóövezetben. Ugyanakkor a kerület a fejlesztési programban bemutatott eszközökkel segítheti, ösztönözheti ennek létrejöttét. Mivel ez egy csak igen *hosszú* folyamat eredménye lehet, ezért az előkészítő lépéseket időben meg kell tenni.

Lehetséges partneri kör:

- Projektgazda: önkormányzat
- Partnerek: civil szervezetek, lakosság, magánvállalkozások

Finanszírozási források:

- Pályázati források
- Kerület által biztosított önerő

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

- A közterek fenntartása az önkormányzat feladata.
- A templom megtekinthetőségének biztosítása az egyház feladata.

☞ **További magterületek fejlesztésének előkészítése (önkormányzati teendők)**

- Laktanya fejlesztésének elindítása (beruházás- és vállalkozásösztönzéssel)
- 3. prioritásként kijelölt magterület fejlesztésének előkészítése:
 - Részletes megvalósíthatósági tanulmány, építészeti tanulmányterv kidolgozása
 - Szervezeti háttér megteremtése, együttműködések kialakítása az érintett borászatokkal
 - Tulajdonjogi, szabályozási, telekalakítási és egyéb jogi kérdések rendezése
 - Befektetés- és vállalkozásösztönzési tevékenység elindítása

4.8.3 Harmadlagos feladatok (5-10 éven belül)

☞ **Törley-negyed fejlesztése II. ütem – Törley-kastély, Sacelláry-kastély fejlesztése:** rövidtávon nem várható a kerület iránti kereslet olyan mértékű bővülése, amely jelentős költségigényű projektek megtérüléséhez szükséges látogatószámot, így például egy szálloda-, különösen egy kastélyszálló megfelelő töltését biztosíthatná. Az I. ütem beruházásaival azonban kialakul egy igen nagy vonzerőértékű kínálat, amely keresletgeneráló hatásának köszönhetően a vendégszámban, vendégéjszakák számában is jelentős bővülést eredményez. Így az további magánérs kezdeményezéseket generálhat, például szállodaépítésre is, vagy lehetőséget teremt más, jelentős költségű fejlesztések (pl. kastélyszálló) megvalósítására.

Lehetséges partneri kör:

Kastély- és rendezvényfunkció esetében:

- Projektgazda: magánberuházó
- Külső partnerek: Törley Pezsgőpincészet, civil szervezetek, önkormányzat

Kiállítási funkció esetében:

- Projektgazda: önkormányzat
- Közvetlen partnerek: önálló egységek (pl. vendéglátóhely) esetében magánvállalkozás/befektetők
- Külső partnerek: Törley Pezsgőpincészet, civil szervezetek, magánvállalkozások (bérlők)

Finanszírozási források:

Kastély- és rendezvényfunkció esetében:

- Magántőke

Kiállítási funkció esetében:

- Pályázati források
- Kerület által biztosított önerő
- Külső működő tőke bevonása (vendéglátóhely kialakítása)

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

Kastély- és rendezvényfunkció esetében:

- A fejlesztés fenntartása magánvállalkozás(ok) feladata.

Kiállítási funkció esetében:

- A fejlesztés fenntartása a kerület feladata.
- A vendéglátóhely üzemeltetését külső vállalkozás látja el, hosszú távú bérleti konstrukció keretében, vagy a beruházás finanszírozásának megfelelő tulajdonjog alapján.

- **Czuba-Durozier-kastély fejlesztése:** a mulató kialakítása újabb „lökést” adhat a Péter-Pál utcai részterület bekapcsolásának a turizmusáramba, nagyban erősítve annak vonzerejét, attraktivitását. Mivel az ingatlan önkormányzati tulajdonban van, ezért a bérlakások kiváltása, és – projekttervek birtokában – az épület értékesítése jelent kerületi feladatot.

Lehetséges partneri kör:

- Projektgazda: magánberuházó
- Közvetlen partner: önkormányzat (telek értékesítése)
- Külső partnerek: civil szervezetek, önkormányzat

Finanszírozási források:

- Magántőke

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

- A fejlesztés fenntartása magánvállalkozás(ok) feladata.

- **Városközpont fejlesztése III. ütem – Városház tér és környékének rendezése:** a közlekedésfejlesztési tervek birtokában lehetséges a terület fejlesztési programjának részletes kidolgozása és megvalósítása.

Lehetséges partneri kör:

- Projektgazda: önkormányzat
- Partnerek: rendőrség, posta, civil szervezetek, lakosság, egyház, BKV, MÁV

Finanszírozási források:

- Pályázati források
- Kerület által biztosított önerő
- Partnerek hozzájárulásai

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

- A közterek fenntartása az önkormányzat feladata.
- Az épületek fenntartását, karbantartását azok tulajdonosai végzik.
- A templom megtekinthetőségének biztosítása az egyház feladata.

- **Kossuth Lajos utca – Mária Terézia út fejlesztése II. ütem:** a közlekedésfejlesztési tervek birtokában lehetséges a terület fejlesztési programjának részletes kidolgozása és megvalósítása.

Lehetséges partneri kör:

Közös projekt megvalósítása javasolt – a beruházás jelentősége, összetettsége miatt, továbbá mivel számos feladat (pl. forgalomszervezés, közterületek fenntartása, stb.) tipikus önkormányzati teendő, az önkormányzat szerepvállalása nélkülözhetetlen, ugyanakkor a kialakítandó funkciók már vállalkozási tevékenységet feltételeznek. Így a projekt a lehetséges üzemeltetők, beruházók bevonásával valósítandó meg.

- Projektgazda: önkormányzat
- Közvetlen partnerek: magánvállalkozások, befektetők
- Külső partnerek: bérlők

Finanszírozási források:

- Pályázati források
- Kerület által biztosított önerő
- Külső működő tőke bevonása

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

- A projekt üzemeltetését célszerűen a kerület tulajdonában álló, de gazdasági társaságként működtetett szervezet látja el. Az üzemeltetés kiterjed a közös terek kezelésére, a helyiségek bérbeadására és a bérleti szerződések kezelésére, a programszervezésre, stb.
- Az önálló egységek (pl. vendéglátóhelyek) üzemeltetését külső vállalkozások látják el, hosszú távú bérleti konstrukció keretében, vagy a beruházás finanszírozásának megfelelő tulajdonrész alapján.

- **További magterületek fejlesztésének előkészítése**

- Borhegy fejlesztésének elindítása (beruházás- és vállalkozásösztönzéssel)
- 4. prioritásként kijelölt magterület fejlesztésének előkészítése:
 - Részletes megvalósíthatósági tanulmány, építészeti és tájépítészeti tanulmányterv kidolgozása
 - Környezet- és árvízvédelmi munkák előkészítése
 - Tulajdonjogi, szabályozási, telekalakítási és egyéb jogi kérdések rendezése
 - Befektetés- és vállalkozásösztönzési tevékenység elindítása
- Kastélymúzeum magterület fejlesztésének elindítása (beruházás- és vállalkozásösztönzéssel)

4.8.4 Távlati fejlesztések (hosszabb távon)

- **Péter-Pál utca „vígasságok utcája” kialakítása:** a lakosság szerepvállalásának, továbbá a sokszereplős rendszer bizonytalanságai miatt csak egy hosszú távú folyamat eredményeként alakulhat ki a Péter-Pál utcában a tervezett „vígasságok utcája”.

Lehetséges partneri kör:

A projekt a résztvevőket integráló szervezet koordinációja mellett lenne a legsikeresebb. Ugyanakkor az érdekviszonyok összetettsége miatt ezen szervezeti rendszer létrehozása és működtetése nehézségekbe ütközhet. Így közös projekt megvalósítása javasolt – a

beruházás összetettsége, a sokszereplős rendszer összerendezésének, koordinálásának szükségessége miatt, továbbá mivel számos feladat (pl. forgalomszervezés, közterületek fenntartása, stb.) tipikus önkormányzati teendő, az önkormányzat szerepvállalása nélkülözhetetlen, ugyanakkor a kialakítandó funkciók már vállalkezési tevékenységet feltételeznek. Így a projekt a lehetséges üzemeltetők, beruházók bevonásával valósítandó meg.

- Projektgazda: önkormányzat
- Közvetlen partnerek: magánvállalkozások, befektetők
- Külső partnerek: bérlők

Finanszírozási források:

- Pályázati források
- Kerület által biztosított önerő
- Külső működő tőke bevonása

Fenntartási-üzemeltetési keretek:

- A közterületek fenntartása, továbbá a közös tevékenységek (pl. közös marketingtevékenység) koordinációja szükségszerűen önkormányzati feladat. A teendők kiterjednek a közterületek fenntartására, kezelésére; a zöldfelületek gondozására; a helyiségek bérbeadására és a bérleti szerződések kezelésére, a programszervezésre, a közös tevékenységek koordinációjára, stb.
- Az önálló egységek (pl. vendéglátóhelyek) üzemeltetését külső vállalkozások látják el, hosszú távú bérleti konstrukció keretében, vagy a beruházás finanszírozásának megfelelő tulajdonrész alapján.
- A bérbe adott helyiségek, épületek üzemeltetését bérlők végzik.

4.8.5 „Szoft” önkormányzati feladatok

A rövidtávon, gyorsan ható eszközökkel megvalósítandó szoft típusú feladatok:

- Szervezetfejlesztés – turisztikai koordinációs és marketing-szervezet felállítása a kerületi turisztikai és marketingfeladatok elvégzésére (megfelelő kompetenciákkal, hatáskörrel és finanszírozási forrásokkal)
- Együttműködések fejlesztése, kapcsolatépítés
- Kommunikáció fejlesztése a vállalkozások, lakosság, civil szervezetek irányában
- Turisztikai marketingtevékenység fejlesztése – arculati koncepció kidolgozása
- Információs, tájékoztató és üdvözlő táblák kihelyezése (üdvözlő tábla a kerület határában; információs táblák a látnivalóknál, útba irányító táblák, stb.)
- Programszervezés koordinációjának fejlesztése, programstruktúra alakítása
- Lobbitevékenység (pl. a fővárosi kerékpárút-fejlesztési program megvalósításáért)

4.8.6 Feladatok összegzése

Az alábbi táblázat a bemutatott feladatokat összegzi:

Jelmagyarázat:

A sötétszürke mezők a zömében önkormányzati feladatokat jelölik.
A világosszürke mezők az önkormányzat és a magánbefektetők közös projektjeit jelölik.
A fehér mezők a zömében magánberuházók feladatait jelölik.

Elsődleges feladatok	Másodlagos feladatok	Harmadlagos feladatok
Történelmi városközpont magterület beruházási feladatai		
➤ Oroszlános udvar fejlesztése	➤ Kikötő létesítése	➤ Törley-negyed fejlesztése II. ütem: ➔ Törley-kastély fejlesztése ➔ Sacelláry-kastély fejlesztése
➤ Duna-part rehabilitációja, sétány kialakítása az Oroszlános udvarig	➤ Törley-negyed fejlesztése I. ütem: ➔ Törley Pezsgőgyár fejlesztése ➔ Törley-mauzóleum fejlesztése ➔ Pálmaház fejlesztése ➔ Belső köz- és zöldterületek fejlesztése	➤ Czuba-Durozier-kastély fejlesztése
➤ Bevezető útszakasz rendezése, parkoló kialakítása	➤ Városközpont fejlesztése II. ütem: ➔ Piac tér és környékének fejlesztése ➔ Savoyai Jenő tér fejlesztése	➤ Városközpont fejlesztése III. ütem: ➔ Városház tér és környékének rendezése
➤ Városközpont fejlesztése I. ütem: ➔ Előkészítés	➤ Péter-Pál utca fejlesztése I. ütem: ➔ Előkészítés	➤ Kossuth Lajos utca – Mária Terézia út fejlesztése II. ütem: ➔ Megvalósítás
➤ Kossuth-Lajos utca, Mária Terézia út fejlesztése I. ütem: ➔ Előkészítés		

Elsődleges feladatok	Másodlagos feladatok	Harmadlagos feladatok
További magterületek fejlesztésének előkészítése (önkormányzati teendők)		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Laktanya magterület fejlesztésének előkészítése: <ul style="list-style-type: none"> ➔ Tulajdonjogi, szabályozási, telekalakítási és egyéb jogi kérdések rendezése ➔ Részletes tervek kidolgozása ➔ Szoborpark átköltöztetése ➔ Álomautó kiállítás átköltöztetése ➔ Befektetés- és vállalkozásösztönzési tevékenység elindítása 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Borhegy magterület fejlesztésének előkészítése: <ul style="list-style-type: none"> ➔ Részletes tervek kidolgozása ➔ Szervezeti háttér megteremtése ➔ Tulajdonjogi, szabályozási, telekalakítási és egyéb jogi kérdések rendezése ➔ Befektetés- és vállalkozásösztönzési tevékenység elindítása 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kastélymúzeum magterület fejlesztésének előkészítése: <ul style="list-style-type: none"> ➔ Részletes tervek kidolgozása ➔ Környezet- és árvízvédelmi munkák előkészítése ➔ Tulajdonjogi, szabályozási, telekalakítási és egyéb jogi kérdések rendezése ➔ Befektetés- és vállalkozásösztönzési tevékenység elindítása
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Duna-parton a természetvédelmi, árvízvédelmi munkálatok előkészítése 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Laktanya magterület fejlesztésének elindítása (beruházás- és vállalkozásösztönzéssel) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Borhegy magterület fejlesztésének elindítása (beruházás- és vállalkozásösztönzéssel)
<ul style="list-style-type: none"> ➤ További közlekedésfejlesztések ösztönzése a Duna-part megközelíthetőségére 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kastélymúzeum magterület fejlesztésének elindítása (beruházás- és vállalkozásösztönzéssel)
„Szoft” feladatok megvalósítása (azonnal elkezdhető, folyamatos feladatok)		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Szervezetfejlesztés ➤ Együttműködések fejlesztése, kapcsolatépítés ➤ Kommunikáció fejlesztése ➤ Turisztikai marketingtevékenység fejlesztése – arculati terv kidolgozása ➤ Információs, tájékoztató és üdvözlő táblák kihelyezése ➤ Programszervezés koordinációjának fejlesztése, programstruktúra alakítása ➤ Lobbitevékenység 		

A magterületek közül tehát elsődleges prioritást kapott a történelmi városközpont fejlesztése. A hatékony forrásallokációra vonatkozó elvek alapján részletezzük a kerület feladatait a magterületi fejlesztés megvalósításában:

➤ **Előkészítési feladatok:**

- ➔ **Részletes megvalósíthatósági tanulmány** készítése a magterület konkrét, jelen fejlesztési koncepciót részletező szakmai tartalmának, projektjeinek kialakítására
- ➔ **Projekttervek kidolgozása** a magterületen belüli projektszintű fejlesztésekre:
 - A megvalósíthatósági tanulmány/üzleti terv tárgyalja a projekt konkrét szakmai tartalmát, üzleti lehetőségeit, üzemeltetési konstrukcióját, pénzügyi-gazdaságossági elemzésekkel alátámasztva a beruházás megtérülését és a működtetés jövedelmezőségét, ezáltal ez a külső tőkebevonás

alapidokumentumaként értékelhető, legyen szó pályázati támogatás igénybeviteléről, vagy magántőke bevonásáról.

- Építészeti-műszaki felmérések és tervdokumentumok elkészítése a szakmai tanulmányok alapján. Befektetői szempontból például elvi építési engedély rendelkezésre állása fontos biztosítékot jelent a projekt megvalósíthatóságára, ezáltal megkönnyíti a befektető bevonását.

A projekttervek kidolgozásának hozadéka:

- Adott terület értékesítése során a tervi előkészítettség lényeges *értéknövelő tényezőt jelent*, ezáltal az elérhető átlagárat növeli.
- A területek ad hoc értékesítése helyett projekttervek kidolgozásával és értékesítésével biztosítható, hogy olyan, a koncepcióba illeszkedő tartalmú fejlesztés valósuljon meg, amely pozitív externális hatást gyakorol más projektekre is, így az a *kerület hosszú távú célkitűzéseit szolgálja*.

→ **Kapcsolódó szakági tanulmányok, felmérések elkészítése**, pályázatok lebonyolítása, pl.

- Közlekedésfejlesztés (tervpályázati kiírás keretében is elképzelhető)
- Köz- és zöldfelület-fejlesztés, tájépítészeti tervek (tervpályázati kiírás keretében is elképzelhető)
- Környezeti hatásvizsgálatok
- Városépítészeti arculati terv kialakítása
- Stb.

→ **A szükséges tulajdonjogi kérdések rendezése** (pl. állami tulajdonú területek megigénylése), telekvásárlási és telekalakítási feladatok végrehajtása

→ **Szabályozási terv szükséges módosításainak elvégzése**

→ **Partnerség-építés**, együttműködések kialakítása, fejlesztése

☞ **Önkormányzati feladatkörbe utalt beruházások megvalósítása**

→ Előkészítés (tervezés, engedélyeztetés)

→ Szükséges források előteremtése – pályázati források megszerzése:

- Pályázatfigyelés, pályázati lehetőségek feltárása
- Pályázati dokumentációk elkészítése, pályázati tevékenység

→ Beruházás lebonyolítása:

- Közbeszerzési eljárások lefolytatása
- Beruházás lebonyolítása
- Monitoring

☞ **Befektetés-ösztönzés a nem önkormányzati feladatkörbe utalt beruházások megvalósításának ösztönzésére – feladatok:**

→ Befektetés-ösztönzés:

- Projektekre befektetési kiadvány készítése a magántőke bevonására
- Befektetési kiadványok promóciója
- Befektetők felkutatása, tárgyalások lefolytatása
- Jogi, adminisztratív segítségnyújtás
- Ingatlanértékesítés

(A befektetés-ösztönzési tevékenységről részletesebben ld. [Gazdaságfejlesztés, befektetés-ösztönzés](#) c. fejezet.)

→ Üzemeltetés-szervezés: bizonyos projektek (p. szálláshelyek) esetében a beruházók számára garanciát jelent egy üzemeltető szervezettel kötött előzetes megállapodás, szándéknyilatkozat.

➤ **Vállalkozás-ösztönzési tevékenység a magánvállalkozások által üzemeltethető funkciók esetében – eszközök:**

- ➔ Rendezési tervben, valamint a VAX XXII. Zrt., vagyongazdálkodási politikájában (ti. üzlethelyiségek bérbeadása) vendéglátási célra kijelölt területek, ingatlanok meghatározása a célrendszernek és az attrakciófejlesztési prioritásoknak megfelelően
- ➔ Meglévő vendéglátóhelyek külső felújításának támogatása az egységes városkép megteremtésére
- ➔ Köztérfoglалási engedélyek kiadása kerthelyiségek, teraszok kialakításához
- ➔ Hosszú távú bérleti szerződések megkötése a minőségi kötelezettség előírása mellett a magánérs fejlesztések ösztönzése érdekében (ti. az egyéves bérleti szerződés nem jelent garanciát a vállalkozó számára, így a fejlesztések is elmaradnak)
- ➔ Bérleti-, ill. adókedvezmények biztosítása a törvényi kereteken belül
- ➔ Egyéb ösztönzők alkalmazása (pl. minősítő rendszerek kialakítása, közös kiadványok megjelentetése a minősített szolgáltatókkal, illetve ezek ingyenes megjelenési lehetősége a városi honlapon, stb.)
- ➔ Képzések indítása
- ➔ Egyéb informális csatornák alkalmazása, pl. vállalkozói fórumok rendezése a célok ismertetésére, kétirányú információáramlás biztosítása

4.8.7 *Konkrét előkészítési feladatok és ezek költsége az 1. fázisban*

A turizmusfejlesztési koncepció célja és feladata, hogy meghatározza a kerület hosszú távú jövőképét, célrendszerét, a turizmusfejlesztési prioritások stratégiai irányvonalait. Mindezt annak érdekében, hogy *ad-hoc beruházások helyett tervezett, tudatos fejlődés valósulhasson meg*, a feladatok koordinált, egységes irányvonalat követő megvalósításával, így lehetőség nyíljon a szinergiahatások kiaknázására. A stratégia ennek megfelelően **kizárólag koncepcionális szinten tartalmazza a legfontosabb teendőket, a projektszintre lebontott feladatkijelölés nem része a tanulmánynak: ez a középtávú operatív program feladata**, amely a fejlesztési koncepció által kijelölt prioritásokat konkrét teendőkre bontja, megadva ezek ütemezését, felelőseit is.

Budapest XXII. kerületének kérésére, **a fejlesztési folyamat előkészítése érdekében az alábbiakban meghatározzuk azokat a fő lépéseket, konkrét fejlesztési feladatokat, amelyek a következő 1-2 éves időszakban merülnek fel**, és amelyek nélkülözhetetlenek a stratégiai célok eléréséhez. **A következő feladatterv tehát vázlatosan tartalmazza a szükséges – a kerületvezetés hatás- és feladatkörébe utalt – lépéseket:** ezek egy része a város által megvalósítandó beruházásokat tesz szükségessé, más részük pedig a további piaci szereplők, pl. a magántőke bevonásához, ösztönzéséhez, vagy hosszabb előkészítést igénylő folyamatok elindításához elengedhetetlen.

Az egyes feladatokhoz durva költségbecslést is rendelünk: *a költségek pontos meghatározására megalapozottan nincs módunk* a projektszintű tervek, illetve előkészítő tanulmányok, egyeztetések hiánya miatt, ugyanakkor a nagyságrendi becslés segítheti a feladatok finanszírozási háttérfeltételeinek megteremtését, a teendők ütemezését, a kerület anyagi lehetőségeinek függvényében.

Vázlatos feladatterv:**1. Operatív program kidolgozása:**

Az operatív program 3 éves időszakra határozza meg a turizmusfejlesztési koncepció konkrét fejlesztési feladatait, a teendők ütemezésével, a hatás- és felelősségi körök kijelölésével.

Az operatív program kidolgozásában turizmus tanácsadó cég közreműködése szükséges. A kidolgozás időigénye kb. 1,5-2 hónap. A feladat költségigénye a tanulmány elkészíttetésének díját tartalmazza, amely nagyságrendileg nettó **3.500.000Ft.**

2. Szervezetfejlesztés:

A nagyívű fejlesztési koncepció összetett feladatrendszerének megvalósítása csak tervezett, koordinált módon, megfelelő projektmenedzsment tevékenység révén biztosíthatja a célok elérését. Ennek megfelelően **szükség van egy olyan dedikált szervezeti egységre, projektmenedzsment szervezetre, amely képes egy kézben tartani a feladatok megvalósítását, a beruházások előkészítését, a finanszírozás- és befektetés szervezést.** E tevékenység ellátására a Polgármesteri Hivatalon belül *vagy egy új horizontális szervezeti egységet célszerű létrehozni, vagy már meglévő, a beruházások előkészítésében, lebonyolításában, a pályázatok kidolgozásában, a projektmenedzsment tevékenységben már gyakorlatot szerzett szervezeti egységet* szükséges kijelölni és továbbfejleszteni. Ez a szervezeti egység összefogja a hivatalon belül a más, kapcsolódó tevékenységeket is (pl. pályázati tevékenységek, ingatlanfejlesztés, városépítéset, stb.), **hangsúlyos feladat továbbá a marketingtevékenység tervezése és lebonyolítása.** Emellett, a beruházások lebonyolítását, a létesítmények fenntartását – kvázi végrehajtó szervként – egy *városfejlesztő társasághoz* lehet utalni (pl. a KÖSZ 22 Budafok-Tétényi Közösségi Szolgáltató Kft. alapjain).

A szervezetfejlesztés megvalósítható a hivatali rendszeren belül is, illetve vezetési tanácsadó cég közreműködése lehet szükséges. A szükséges előkészületek során a személyi és tárgyi feltételek megteremtése, a szervezeti kérdések rendezése jelent feladatot (pl. SZMSZ módosítása, munkaköri leírások aktualizálása, stb.). Időigénye kb. 2 hónap. *A feladat költségigénye a szükséges szervezeti átalakításoktól és a hivatali rendtől függ.* A szakértői közreműködés díja nagyságrendileg nettó **1.000.000Ft.**

3. További előkészítő tanulmányok:**➔ Budafoki történelmi városközpont magterület részletes fejlesztési programjának kidolgozása és projektportfóliójának összeállítása:**

A fejlesztési koncepcióban első fázisként kijelölt magterületre részletes fejlesztési program kidolgozása szükséges, építészeti beépítési vázlattevével, mely tanulmány pontosítja a magterület terület-felhasználási lehetőségeit, kapcsolódó infrastrukturális fejlesztési feladatait (pl. közlekedés, közművek, stb.). Emellett kialakítja a projektportfóliót, finanszírozási, üzemeltetési szempontok alapján értékelve a projektötleteket, beruházási lehetőségeket (azaz szétválasztva a város illetve a magántőke által megvalósítandó projekteket, feltárva a pályázati lehetőségeket).

Célszerű ehhez kapcsolódóan ötletpályázatok kiírása is, amelyek célja további projektlehetőségek, projektötletek feltárása, a vállalkozások kapcsolódási lehetőségeinek, elképzeléseinek a feltárása. A fejlesztési program alapján *szükség lehet a szabályozási terv módosítására is.*

A szakmai és építészeti program (beépítési terv) kidolgozásában turizmus tanácsadó cég és építész közreműködése szükséges. A kidolgozás időigénye kb. 2-3 hónap. A feladat költségigénye a tanulmány elkészíttetésének díját tartalmazza, amely nagyságrendileg nettó **3.000.000Ft.** A kapcsolódó *ötletpályázatok* előkészítésének,

kiírásának, lebonyolításának időigénye kb. 1,5-2 hónap, költsége várhatóan nagyságrendileg nettó **800.000Ft**. A szabályozási terv esetleges módosításának idő- és költségigénye a hivatali rendtől függ.

➔ **Arculattervezés és környezetterv kidolgozása:**

A termékfejlesztéssel párhuzamosan szükség van a kerület turizmusmarketing tevékenységének fokozására is. Ennek alapvető részét képezi az arculattervezés, azaz a kerület turisztikai arculatát meghatározó tartalmi és formai elemek kidolgozása arculati koncepció, ill. arculati kézikönyv formájában. Ehhez kapcsolódóan ki kell alakítani a fizikai városképet meghatározó irányvonalakat tartalmazó környezettervet is (amely rögzíti például az építmények homlokzatának színskáláját, formai megjelenéseit, a nemkívánatos beépítéseket, stb.), az arculati koncepciónak megfelelően. Az arculattervezéshez is célszerű ötletpályázatok kiírása (pl. lakossági ötletpályázat, köztéri alkotásokra kiírást ötletpályázat, stb.).

A *turisztikai arculat* kidolgozásában turizmus tanácsadó cég és kreatív ügynökség közreműködése szükséges. A környezetterv kidolgozása, szakértői közreműködés mellett, a hivatal releváns szervezeti egységeinek feladatkörébe utalható. A kidolgozás időigénye kb. 1,5-2 hónap. A feladat költségigénye az arculati koncepció és kézikönyv elkészíttetésének díját tartalmazza, amely nagyságrendileg nettó **4.000.000Ft**. A kapcsolódó *ötlet- és tervpályázatok* előkészítésének, kiírásának, lebonyolításának időigénye kb. 1 hónap, költsége várhatóan nagyságrendileg nettó **500.000Ft**.

➔ **Tervpályázati kiírás a kerület közlekedésfejlesztési koncepciójának elkészítésére:** időigénye kb. 3 hónap; becsült költségigénye nagyságrendileg **3.800.000Ft**.

➔ **Lobbitevékenység:** további közlekedésfejlesztések ösztönzése az illetékes szervezetekkel (MÁV, BKV, fővárosi önkormányzat) az érintett Duna-part megközelíthetőségének kiépítése érdekében.

4. Partnerség kiépítés és finanszírozás-szervezés:

➔ **Egyeztetések** az érintett vállalkozásokkal, kiváltképp a Törley Pezsgőpincészettel (tárgyalások, fórumok, kerekasztal beszélgetések szervezése)

➔ **Projekttervezés és finanszírozás-szervezés a magterület I. fázisára:**

A projektekre kidolgozott, a projektek életképességét, jövedelmezőségét is értékelő megvalósíthatósági tanulmányok, üzleti tervek illetve egyéb (pl. a pályázat által előírt) projekttervezési dokumentációk, valamint építészeti tervek elkészíttetése a finanszírozás-szervezés alapját képezi, legyen szó pályázati lehetőségek kihasználásáról vagy a magántőke bevonásáról. Ennek megfelelően ki kell dolgozni a projektportfolióban kijelölt projektekre – a hatáskörnek és finanszírozási lehetőségeknek megfelelően – a szükséges összetételű, mélységű és minőségű dokumentációt.

➔ Várhatóan a kerület feladatkörébe utalt projektek:

Megvalósításuk, finanszírozási háttérük megteremtése a kerület feladata – ezek esetében pályázatfigyelésre, pályázati tevékenységre lehet mód, illetve a szükséges partnerségeket kell kialakítani:

- *Oroszlános udvar elő-megvalósíthatósági tanulmányának* kidolgozása (a kapcsolódó funkciókkal, úgymint szálláshely, vendéglátás, közterületek fejlesztése), a finanszírozási lehetőségek értékelésével. A tanulmány kidolgozásában turizmus tanácsadó cég közreműködése szükséges, amelyre a kerület megbízást adott. A munka folyamatban van, a kidolgozás időigénye 7 hét. A feladat költségigénye a tanulmány elkészíttetésének díját tartalmazza, amely nettó **1.800.000Ft**.

- *Duna-part rehabilitációja* (Duna-parti sétány, park, közterületek, vendéglátó pavilonok létrehozása): megvalósítása önkormányzati feladat, pályázati lehetőség bevonásával. Előkészítés: szakmai és építészeti tervdokumentáció kidolgozása.
- *Sétány kialakítása az Oroszlános udvarig* (közlekedésfejlesztési koncepcióba illeszkedve): megvalósítása önkormányzati feladat, saját forrásból, és/vagy pályázati lehetőség bevonásával. Előkészítés: szakmai és építészeti tervdokumentáció kidolgozása.
- *Bevezető útszakasz és parkoló fejlesztése*: megvalósítása önkormányzati feladat, saját forrásból, és/vagy pályázati lehetőség bevonásával. Előkészítés: szakmai és építészeti tervdokumentáció kidolgozása.
- *Városközpont fejlesztése*: az IVS akcióterületi fejlesztések megvalósítása, (részben) önkormányzati feladatként, saját forrásból, és/vagy pályázati lehetőség bevonásával. Előkészítés: szakmai és építészeti tervdokumentáció kidolgozása.

A tanulmányok kidolgozásának idő- és költségigényét számos tényező befolyásolja, más-más dokumentációra lehet szükség a különböző pályázatokhoz, amelyek nagyságrendileg is eltérő költségeket eredményezhetnek.

További feladatot jelent a partnerség-építés, azaz a kapcsolódó vállalkozások bevonásának előkészítésére tárgyalások lefolytatása; valamint a finanszírozás-szervezés megvalósítása pályázatfigyeléssel, pályázati dokumentáció benyújtásával. A területre kiemelt projekt benyújtása is elképzelhető lehet.

→ Befektetés-ösztönzési tevékenység, a működő tőke által megvalósítandó projektek esetében:

- *Befektetési kiadvány kidolgozása az Oroszlános udvar elő-megvalósíthatósági tanulmánya alapján.* A kiadvány kidolgozásában turizmus tanácsadó cég és marketingügynökség közreműködése szükséges. A kidolgozás időigénye kb. 3-4 hét. A feladat költségigénye a kiadvány elkészíttetésének díját, továbbá a nyomdai költségeket tartalmazza, amely 200 kiadvány esetében nagyságrendileg nettó **800.000Ft**.
- *Befektetési kiadvány kidolgozása a magterület projektportfoliójában a magántőke számára „kijelölt” projektekre:*
 - Kikötő
 - Duna-parti vendéglátóhelyek (jelentősebb egységek esetében)
 - Törley-Negyedben kialakítandó funkciók

A kiadvány kidolgozásában turizmus tanácsadó cég és marketingügynökség közreműködése szükséges. A kidolgozás időigénye kb. 3-4 hét/projekt, bekerülési költsége nettó **2.500-3.500.000Ft/projekt** (projekt bonyolultságától, a pénzügyi számítások összetettségétől, stb. függően). A feladat költségigénye a kiadvány elkészíttetésének díját, továbbá a nyomdai költségeket tartalmazza, amely 200 kiadvány esetében nagyságrendileg nettó **800.000Ft**.

- *Befektetési kiadványok promóciója, aktív befektető-ösztönzési tevékenység:* megjelenés ingatlan- és turizmusfejlesztési vásárokon, szakkiállításokon, potenciális befektetők közvetlen megkeresése, bankok megkeresése, tárgyalások lefolytatása, üzemeltető felkutatása, stb.

A feladat költségigénye az esemény előkészítésének, szervezésének díját, a részvételi költségeket tartalmazza, azaz nagyban függ az események számától, jellegétől.

- **Vállalkozás-ösztönzési tevékenység** (kapcsolódó vállalkozások bevonására):
 - Duna-parti vendéglátóhelyek, üzletek (kerület által épített pavilonokhoz)
 - Oroszlános udvarba betelepülő vállalkozások ösztönzése
 - Turisztikai szolgáltatást nyújtó vállalkozások (pl. dottó üzemeltetése)

Feladatok: kedvezményes bérleti konstrukciók és egyéb ösztönzők kidolgozása, meghirdetése, előzetes megállapodások, szándéknyilatkozatok megkötése.

5. **Kapcsolódó tájékoztatási-nyilvánossági tevékenység biztosítása:**

A tanulmányok véleményezhetőségének biztosítására, pl. lakossági fórumok, online és offline kérdőívek, véleményezési platformok, vállalkozói kerekasztal beszélgetések, stb. megszervezésével. Idő- és költségigénye a tevékenység jellegétől, az események számától függ.

6. **További fejlesztési fázisokat előkészítő feladatok:**

☉ *Laktanya fejlesztésének előkészítése:*

- A laktanya tulajdonjogi, szabályozási, telekalakítási és egyéb jogi kérdéseinek rendezése.
- Megvalósíthatósági tanulmány és építészeti tervdokumentáció kidolgozása a laktanya területére a szükséges egyeztetések lefolytatásához, a befektetés- és vállalkozásösztönzéshez, a finanszírozás szervezéshez (pl. pályázatokhoz).
- Szoborpark átköltöztetéséről egyeztetések lefolytatása az érintettekkel, azaz Eleőd Ákossal, a Memento Park szellemi atyjával, az üzemeltető kft. ügyvezetőjével, a fix elemek alkotóival, valamint a Fővárosi Önkormányzattal, mint tulajdonossal (konkrét előterjesztés tervekkel, indoklással alátámasztva).
- Álomautó kiállítás átköltöztetéséről egyeztetések lefolytatása a tulajdonossal
- Befektetés- és vállalkozásösztönzési tevékenység elindítása
- Pályázatfigyelés, pályázati tevékenység
- Terület-előkészítési feladatok, szobrok átszállítása

A megvalósíthatósági tanulmány és építészeti vázlattevékenység kidolgozásában turizmus tanácsadó cég és építész iroda közreműködése szükséges. A kidolgozás időigénye kb. 3 hónap. A feladat költségigénye a tanulmány elkészíttetésének díját tartalmazza, amely nagyságrendileg nettó **5.500.000Ft**. További költsége: befektetési kiadvány kidolgozása: kb. 800.000Ft; aktív befektetés-ösztönzési tevékenység: kb. 800.000Ft; egyeztetések, tájékoztatás-nyilvánossága: események számától, jellegétől függ; a szobrok átszállítási költség várhatóan: kb. 4.000.000 millió Ft (amely már a pályázati forrásba is beépíthető lehet).

- ☉ *További közlekedésfejlesztések ösztönzése* az illetékes szervezetekkel (MÁV, BKV, fővárosi önkormányzat) az érintett Duna-part megközelíthetőségének kiépítése érdekében

Feladatok	Költségigény	Időigény (hónap)																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Előkészítő tanulmányok																				
Operatív program kidolgozása	2 500 000 Ft																			
Szervezetfejlesztés előkészítése, megvalósítása	1 000 000 Ft																			
Budafoki történelmi városközpont magterület részletes fejlesztési programjának, projektportfóliójának kidolgozása	2 500 000 Ft																			
Kapcsolódó ötletpályázatok	800 000 Ft																			
Szabályozási terv módosítása	hivatali rend szerint																			
Arculattervezés és környezetterv	4 000 000 Ft																			
Kapcsolódó ötletpályázatok	500 000 Ft																			
Közlekedésfejlesztési koncepció - tervpályázat	3 800 000 Ft																			
Lobbitevékenység	eseménytől függ																			
Egyeztetések a partnerekkel	eseménytől függ																			
Projekttervezés																				
Oroszlános udvar elő-MT kidolgozása, pályázat	1 700 000 Ft																			
Duna-part rehabilitációja szakmai és építészeti programjának kidolgozása	dokumentációtól függ																			
Sétány szakmai és építészeti programjának kidolgozása	dokumentációtól függ																			
Bevezető útszakasz és parkoló szakmai és építészeti programjának kidolgozása	dokumentációtól függ																			
Városközpont rehabilitáció szakmai és építészeti programjának kidolgozása	dokumentációtól függ																			
Laktanya területére megvalósíthatósági tanulmány és építészeti vázlat terv készítése	5 500 000 Ft																			
Befektetés- és vállalkozásösztönzés	eseménytől függ																			
Megvalósítás - kerület feladatai																				
Oroszlános udvar fejlesztése	1 200 000 000 Ft																			
Duna-part rehabilitációja	350 000 000 Ft																			
Sétány kialakítása	100 000 000 Ft																			
Bevezető útszakasz és parkoló kialakítása	80 000 000 Ft																			
Városközpont fejlesztése	2 500 000 000 Ft																			
Laktanya terület-előkészítése	300 000 000 Ft																			

Az 1. fázis tervezett (részben) önkormányzati projektek megvalósításának durva, nagyságrendi költségbeclése:

- **Oroszlános udvar fejlesztése:** kb. 2,5 milliárd Ft, ebből várhatóan a magántőke részvállalása: 1,2 milliárd Ft
- **Duna-part rehabilitációja** (Duna-parti sétány, park, közterületek, vendéglátó pavilonok létrehozása): kb. 350 millió Ft
- **Sétány kialakítása** az Oroszlános udvarig: kb. 100 millió Ft
- **Bevezető útszakasz és parkoló fejlesztése:** kb. 80 millió Ft
- **Városközpont fejlesztése** (Városháza tér): kb. 2,5 milliárd Ft
- **Laktanya terület-előkészítése:** kb. 300 millió Ft (a szobrok áthelyezése további kb. 4 millió Ft).

5. MELLÉKLETEK

5.1. MELLÉKLET – RÉSZLETES HELYZETFELTÁRÁS ÉS MELLÉKLETEI