MOSONMAGYARÓVÁR

INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

2008. MÁJUS 5.

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS 4

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 5

1. A VÁROS SZEREPÉNEK MEGHATÁROZÁSA A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN 19

2. A VÁROS EGÉSZÉRE VONATKOZÓ HELYZETÉRTÉKELÉS 22

2.1. Gazdasági adottságok 22
2.2. Társadalmi helyzetkép 27
2.3. A lakókörnyezet jellemzői 30
2.4. A közszolgáltatások helyzete 33
Mosonmagyaróvár városészenkénti felosztása / Tervlap 36

3. A VÁROSRÉSZEK TERÜLETI MEGKÖZELÍTÉSŰ ELEMZÉSE 37

4. STRATÉGIAI FEJEZET 85

4.1. A város hosszútávú jövőképe 85
4.1.1. A város szerepkörét érintő hatások 85
4.1.2. Gazdasági hatások, tőkevonzó/fogadó hatás, foglalkoztatás növelése 85
4.1.3. Társadalmi hatások, demográfiai helyzet javulása, magasan képzett népesség betelepedése, környezet- és életminőség emelkedése 86
4.1.4. Területi- és településszerkezeti hatások, területfelértékelés 86
4.2. A jövőbeni fejlesztési irányok meghatározása 87
4.2.1. Átfogó cél városi szinten 87
4.2.2. Tematikus célok a városra vonatkozóan 87
4.3. Az egyes városrészekhez kapcsolódó célmeghatározás 88
4.4. A stratégia koherenciája, konzisztenciája 94

5. 2007-2013 SORÁN FEJLESZTENI KÍVÁNT AKCIÓTERÜLETEK KIJELÖLÉSE 95

5.1. Az akcióterületek fejlesztésének antiszegregációs vonatkozásai 108

6. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA 110

6.1. Ingatlangazdálkodási terv 110
6.2. Az önkormányzatok városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenységeinek ismertetése 115
6.2.1. Tervalku – településrendezési szerződés 115
6.2.2. Városi marketing stratégia 115
6.3. Partnerség: integrált városfejlesztési stratégia és az integrált beavatkozások tervezésével kapcsolatos elvárások 116
6.4. Az Integrált stratégia és az integrált fejlesztések megvalósításával kapcsolatok szervezeti elvárások 132
6.4.1. A városfejlesztési tevékenység irányítása az önkormányzat szervezetében 132
6.4.2. MOVINNOV Kft. 135
6.5. Településközi koordináció mechanizmusai 140
6.6. A stratégia megvalósulásának monitoringja 145

VII. ANTISZEGREGÁCIÓS TERV 146

7.1. Anti-szegregációs helyzetelemzés 146
7.1.1. Bevezetés 146
7.1.2. Módszertani háttér 149
7.1.3. Az IVS-ben meghatározott városrehabilitációs akcióterületek 151
7.1.4. A városrészek főbb jellemzői 152
7.2. Anti-szegregációs terv 182
7.2.1 Helyzetelemzés az alacsony státuszú népesség területi koncentrációjáról a város egészének tekintetében 182
7.2.2 A roma népességet magas arányban koncentráló városi szegregátumok, telepek, telepszerű képződmények helyzetének elemzése 184
7.3. Az alacsony státuszú területeken tervezett beavatkozások 2007 és 2013 között 184
7.4. Jelenleg zajló, az alacsony státuszú területeket érintő beavatkozások 187
7.5. A magas illetve közepes státuszú területeken zajló beavatkozások hatása az alacsony státuszú területekre 187
7.6. Egyéb városi és városkörnyéki fejlesztések hatása az alacsony státuszú területekre 189
1. sz. melléklet: Az Anti-szegregációs tervhez kapcsolódó intézkedések 195
2. sz. melléklet: Általános és középfokú közoktatás integráltsága 198
3. sz. melléklet: Közoktatási esélyegyenlőségi akcióterv 200
4.sz. melléklet: Infrastrukturális szempontból ellátatlan területek 202
Z Á R A D É K 203

MELLÉKLET
KSH adatszolgáltatás 205
Testületi határozat 209

BEVEZETÉS

Mosonmagyaróvár egyike azon kevés magyar városnak, amely a rendszerváltozás után aktív városfejlesztési politikát alakított ki. Ezen azt kell érteni, hogy a város nem elégedett meg azzal, hogy a spontán jelentkező befektetői igények kielégítésével a fejlesztések kényszerpályára kerüljenek, hanem maga kívánta meghatározni azokat a fejlesztési irányokat, amelyeket a város közössége számára a legfontosabbnak ítélt, és ezekhez a fejlesztési lehetőségekhez kereste (és találta) meg a vállalkozói partnereket.

A fontosnak tartott fejlesztési irányok összhangjának megteremtése érdekében Mosonmagyaróvár már 2000-ben elkészíttetett egy dokumentumot[*], amely szellemében és tartalmában a mai Integrált Városfejlesztési Stratégia elődjének tekinthető. Ebben a dokumentumban 8 „akcióterület" került kijelölésre, melyek megvalósítását a város elsődleges fontosságúnak ítélte. Az akcióterületek között városközpont rehabilitációja (Óvári Belváros, Mosoni Belváros), új lakóterület kialakítása (Lajtakert), a „városközpont" beépítetlen területének hasznosítása, rekreációs területek fejlesztése (Sport és szabadidőközpont a Duna-parton, Aqua-park), iparterületek kialakítása (vállalkozási park a volt laktanya kerületén) is szerepelt. Az egymást kiegészítő akcióterületek kijelölése az integrált városfejlesztés szellemében történt.

A városfejlesztési akciók megvalósításának az Önkormányzat meglévő – ingatlanfejlesztéssel és kezeléssel foglalkozó – szervezetét, a MOVINNOV Kft-t bízta meg oly módon, hogy a társaság szervezetét, szakmai összetételét, vezetését alkalmassá tette az újszerű feladat ellátására. A MOVINNOV Kft. megkezdte a városfejlesztési akciók megvalósítását, és jelentős előrehaladást ért el többek között a Lajta-lakókert kiépítésében, valamint a mosoni Belváros rehabilitációjának előkészítésében.

A mosoni Belváros rehabilitációját a mosonmagyaróvári önkormányzat régóta prioritásként kezeli. A hajdan önálló, jelentős történelmi múlttal rendelkező város, Moson egykori városközpontja leromlott állapotba került nemcsak fizikailag, de gazdaságilag és társadalmilag is. Ugyanakkor még ma is olyan történeti, kulturális és építészeti értékekkel rendelkezik, melyek alkalmassá teszik az idegenforgalomba való jobb bekapcsolását, ezáltal az egész városrész presztizsének emelését. Az önkormányzat a rehabilitáció megindítására részletes „akciótervet" készíttetett 2005-ben[**], melyet azonban a ROP keretében kiírt pályázatra már nem tudott benyújtani. Ennek ellenére a MOVINNOV Kft. saját erőből megkezdte a program megvalósítását (ingatlanok vásárlása, bontások, lakások, üzletek építése, stb.).

A megkezdett rehabilitációs munka jelenős lendületet vehetne az uniós támogatás elnyerésével. Megújulhatna a városrész „szíve", az Erzsébet-tér, egyben a városrész hagyományos funkciója, a piac – mint a közösségi élet fóruma – is új értelmezést nyerhetne. Lehetőség nyílna egy olyan korszerű, XXI. századi piac megvalósítására, amely nemcsak a városrész értékét emelné, de példaként szolgálhatna más magyar városok számára is, hasonló problémájuk megoldásához.

[*] „Tervezet az önkormányzat városfejlesztési elképzeléseinek megvalósítására és vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságának megalakítására" készítette a SCET Magyarország Városfejlesztő Rt.

[**] készítette a Városfejlesztés Rt.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata megbízása alapján a Városfejlesztés Zrt. azzal a céllal készítette el Mosonmagyaróvár Integrált Városfejlesztési Stratégiáját, hogy megalapozza a város rehabilitációs akcióterületekre épülő integrált városfejlesztési politikáját a 2007-2013-as időszakra. A stratégia célja a területi szemléletű tervezés megszilárdítása, az egyes városrészekre vonatkozó célok megfogalmazása, és ezek középtávon való érvényesítése. A stratégia akcióterületi terve kijelöli az egyes városrészek fejlesztendő akcióterületeit, amely a prioritásoknak megfelelő részletes megvalósíthatósági tervek mentén elősegíti a városrehabilitációra rendelkezésre álló európai és hazai fejlesztési támogatások pályázati úton történő megszerzését.

A stratégia az alábbi tartalmi elemekből épül fel:

I. Városi léptékű fejezetek	1, Mosonmagyaróvár szerepének meghatározása a településhálózatban	
	2, Mosonmagyaróvár egészére vonatkozó helyzetértékelés	
II. Városrész léptékű fejezetek	3, Mosonmagyaróvár 14 városrészének területi megközelítésű elemzése	
	4, Anti-szegregációs terv	
	5, hosszú távú jövőkép	
	6, Jövőbeni fejlesztési irányok	
	7, Konzisztencia, koherencia	
		7.1. Illeszkedés
		7.2. Célrendszer koherencia
		7.3. Agglomerációs együttműködés
		7.4. környezeti állapot
	8, Akcióterületek kijelölése	
	9, Megvalósíthatóság	
		9.1. Ingatlangazdálkodási terv
		9.2. Nem fejlesztési célú tevékenységek
		9.3. Partnerség
		9.4. Szervezeti elvárások
		9.5. Településközi koordináció
		9.6. Monitoring

A következőkben a stratégia legfőbb tartalmi elemeinek rövid összegzésszerű bemutatására kerül sor a legfontosabb megállapítások kiemelésével.

1. Mosonmagyaróvár szerepe a településhálózatban

A magyarországi településhálózatban Mosonmagyaróvár a részletes funkcionális városhierarchia középső, 7-8. szintjén helyezkedik el központi szerepkörrel és iparral rendelkező tradicionális középvárosként. Egykori egyházi és nagybirtokközpontként az igazgatáshoz kapcsolódó középfokú intézményhálózta ma is erős és teljes körű, sőt egyes magasabb hierarchiaszinthez kapcsolódó elemekkel is rendelkezik (pl. felsőoktatás). A kisvárosokban is fellelhető intézmények nagyobb számban és választékban vannak jelen (pl. kereskedelem, középfokú oktatás, közszolgáltatások, bankfiókok, turisztikai szolgáltatások), ugyanakkor egyéb modern, középfokú szerepkörei részben hiányosak, részben

kialakulófélben vannak (pl. gazdaságszervezés, korlátozott térségi vonzás, innováció). Utóbbi a szocialista érában a megyeszékhely potenciális vetélytársaként elszenvedett hátrányos megkülönböztetésből is fakad, melyben a rendszerváltás óta jelentős előrelépések történtek. A hiányzó, vagy részleges funkciók kiterjesztése és megerősítése Mosonmagyaróvár településhálózatban betöltött kiemelkedő pozíciójának fokozatos javításával, valamint a térségben betöltött középfokú ellátási szerepeinek kiszélesedésével jár.

Mosonmagyaróvár Magyarország – a Közép-magyarországi Régió után – legfejlettebb Nyugat-dunántúli Régiója legfejlettebb megyéjének (Győr-Moson-Sopron) harmadik legnagyobb városa. Az ország nyugati kapujának gazdasági teljesítménye és különösen annak növekedése, nemcsak a régióján belül, de országos összehasonlításban is kiemelkedő, ami kedvező foglalkoztatási és munkanélküliségi helyzetképben is tükröződik. A kedvező életlehetőségek és a kiváló vállalkozási környezet miatt egyre többen költöznek a megyébe. A megyék között az egyik legtöbb külföldi tőkét vonzó Győr-Moson-Sopron gazdasága főleg a gépipar teljesítményén alapszik, ami a termelés háromnegyedét adja. A határmenti elhelyezkedésből következően jelentős a tranzitforgalom, ami az eltöltött vendégéjszakák számát is megnöveli. A megye vonzerejét növelik a befektetők szemében, hogy itt összpontosulnak a régió felsőoktatási és kutatóintézetei kapacitásai. Egy igen dinamikus határmenti regionális-gazdasági környezet határozza meg Mosonmagyaróvár helyzetét, amelyben a versenyképesség megőrzése és javítása jelentős kihívásként jelentkezik. A versenykényszer további fokozódását eredményezi, hogy a térség elmarad a szomszédos osztrák területek fejlettségi szintjétől. Az EU-csatlakozással és az országhatárok megszűnésével Mosonmagyaróvárnak a nemzetközi megmérettetés során a Bécs–Pozsony–Győr térségben kell helytállnia. A három ország (Ausztria Szlovákia és Magyarország) találkozási pontjából eredő korábbi 'kapu szerepkör' ugyan egyre inkább veszít fontosságából, a helyét azonban a regionalitás felértékelődésével átveszi a térségi ipari-kereskedelmi és szolgáltatási-rekreációs szerep. A gazdasági-fejlődési folyamatok, a települési kapcsolatok ma már sokkal inkább a természetes és az infrastrukturális adottságok alapján kialakuló térségi szerveződések szerint alakulnak.

2. Helyzetértékelés

Gazdasági adottságok

Az országos folyamatokhoz hasonlóan az 1990-es évektől Mosonmagyaróváron is dinamikusan növekedni kezdett a gazdasági szervezetek száma, és alapvetően megváltozott a tulajdonosi, gazdálkodási forma szerinti összetétel. A főváros és a Balaton-part kiemelkedő szerepe mellett mára kimagaslóan magas vállalkozásszám és vállalkozássűrűség jellemzi a nyugati határmentét is, benne Mosonmagyaróvárt és annak dinamizálódó kistérségét egyaránt. A kis- és közepes vállalkozások aránya magas (250 főnél több munkaerőt 6 nagyvállalkozás foglalkoztat), amely az exportképességben és a foglalkoztatási szerepben is meghatározója a város gazdaságának. Emiatt Mosonmagyaróvár és térségének munkahelyi ellátottsági helyzete kedvező és a munkanélküliség szintje is alacsony.

A gazdaság fejlődésének fontos eleme a gazdaság ágazati szerkezete, illetve átrendeződésének iránya. Az elmúlt két évtizedben a város gazdaságában e tekintetben két markáns folyamat figyelhető meg. Az egyik a tercierizálódás, amely különösen a kereskedelem, a gazdasági szolgáltatások és az idegenforgalmi szolgáltatások területén tevékenykedő vállalkozások számának növekedését eredményezte. A két gazdasági ág előretörése egyrészt a fogyasztási igények megváltozása, másrészt a megváltozott gazdasági igények miatt következett be.

Ennek következtében rajzolódott ki a vállalkozások jelenlegi ágazati szerkezete. A másik fontos folyamat az ipari tevékenységek belső átrendeződése. Ez az országos átlagnál lényegesen erőteljesebb gépipari, fémipari és élelmiszeripari koncentrációhoz vezetett, amely jelentős exportképességet, a beszállítói hálózatok fejlődését és a foglalkoztatottság magas szintjét eredményezte. Emellett jelentős eredmény a fa- és asztalosipar, valamint a logisztika meghatározó városgazdasági termelési ággá válása.

A legtöbben a szolgáltatási szektorban dolgoznak (54%), de a jelentős iparvárosi hagyományokat és szerepeket alátámasztja az ipari foglalkoztatottak kiemelkedő száma és aránya (43%). Az iparban foglalkoztatottak aránya Győrt is megelőzi a megyében, a tercier-kvaterner szektor tekintetében pedig Pannonhalma, Sopron, Győr és Csorna után csak megyei ötödik helyezett a város. A mező- és erdőgazdaság a város gazdasági szerkezetében nem meghatározó, ugyanakkor a térségi munkamegosztásban erre épülnek a környező agrártermékek feldolgozásának helyi központjai.

A szolgáltatások közül a kereskedelem és a vendéglátás – különösen a rendszerváltás óta az állami kereskedelem privatizációval történt megszűnésével – teljesen átkerült a piaci szférába. Így kapacitását, ágazati és minőség szerinti összetételét is a kereslet-kínálat szabályozza. A kereskedelmet a ruhakereskedelem uralja a városban, melynek nagy részét a külső kereslet élteti. A vendéglátáson belül a cukrászdák, éttermek kapacitása ugyancsak messze a helyi lakosság igényein felül alakult ki, mivel ma is igen jellemző a bevásárló- és vendéglátási turizmus.

Az ipar jelenlegi várostesten belüli területi helyzetét jellemzi, hogy a volt telephelyek nagy része felaprózódva működik, de még belső területi tartalékok is vannak, azaz a kihasználtság nem mindenhol 100%-os. Új ipari üzemek betelepítésének céljából az 1. sz. főközlekedési út Ny-i irányból a városba történő érkezési pontjánál, a Barátság út környékén került kialakításra ipari park, amely egyelőre csak részben települt be. A parkba a lakóterületek ill. egyes intézmények közelsége miatt azonban csak környezetszennyezést nem okozó ágazatok telepedhetnek le. Más városi ipari területeken is kiemelt cél, hogy valamennyi betelepülő ágazat és üzem környezetkímélő legyen, nemcsak a városi lakosság és környezet védelme érdekében, hanem mert Mosonmagyaróvár és környéke rendkívül érzékeny ivóvízbázison fekszik, melynek megőrzése környezeti és gazdasági szempontból is fontos.

Mosonmagyaróvár gazdasága, illetve a hozzá kapcsolódó gazdasági szolgáltatások kiemelkedő jelentőségű eleme az idegenforgalom. A Nyugat-dunántúli régió, azon belül Győr-Moson-Sopron megye idegenforgalmi adottságai az országon belül kedvezőek mind természeti körülményeit, mind kulturális örökségét tekintve. Különösen, ha figyelembe vesszük, hogy a zöld-turizmus, az ökoturizmus és a sajátos helyi értékek bemutatásához kötődő kulturális és hagyományőrző turizmus, valamint a sport-, életmód-, egészség-, és gyógyturizmus világszerte felfutóban van. E területeken a megyén és az országon belül is igen széleskörűek Mosonmagyaróvár adottságai és fejlesztési lehetőségei.

Társadalmi helyzetkép

Mosonmagyaróvár népességszáma – a II. világháború időszakát leszámítva – 1870 óta folyamatosan nő, 1980 óta azonban csak igen mérsékelt dinamikával. Ez az országos viszonyoknál ugyanakkor mégis kedvezőbb helyzetet jelent, mivel a kedvezőtlen természetes szaporodás mellett a vándorlási egyenleg pozitívumával a város még ma is meg tudja tartani, sőt némileg növelni is tudja állandó lakóinak számát.

A lakosság korcsoportok szerinti összetétele szinte teljesen leképezi az országos tendenciát, vagyis az aktív korúak mintegy 2/3-os aránya mellett közel azonos arányban vannak jelen a gyermek- és időskorúak a városban, mint az országban. Ugyanakkor jelentős mértékű az elöregedés egyes városrészekben. A fiatal korosztályok létszáma és részaránya csökkent az elmúlt években, a gyermek utánpótlás meglehetősen alacsony. Ennek a nevelési-oktatási intézmények fenntarthatósága ill. az időskorúak növekvő egészségügyi ellátásbeli és szociális gondozási igényének biztosítása szempontjából lesznek a városi költségvetést egyre jobban megterhelő hatásai.

Igen kedvező a régión és a megyén belül is Mosonmagyaróváron az aktív korúakra vetített foglalkoztatottsági arány, amely egyszersmind az ország egyik legkedvezőbb városi értéke. Mindezt a város és térségének magas és jól elérhető munkahely-száma, valamint az itt élők kedvező dolgozói aktivitása és munkához való hozzáállása, munkamorálja adja. Előzőekből az is következik, hogy igen kedvező a városban a munkanélküliségi ráta: 2007. decemberében csupán 3,17% volt, ami az országos (6,7%) és a régiós átlagnál kedvezőbb, de némileg meghaladja a megyei átlagot (2,96%). A nyilvántartott álláskeresők száma, illetve a munkanélküliségi ráta a foglalkoztatási helyzet javulásával párhuzamosan gyorsan, nagymértékben csökkent az elmúlt tizenöt évben. Az 1992-es csúcspont után a 2000-es évek elejére az abszolút szám, illetve ezzel együtt a munkanélküliek aránya is az országos átlagnál alacsonyabb szinten stabilizálódott. Ezzel a város munkanélküliségi szintje a fővárossal, Győrrel és néhány más Budapest környéki és Észak-dunántúli várossal együtt az egyik legalacsonyabb.

A magas foglalkoztatási szint az országos átlagot meghaladó képzettségi adottságokkal párosul. Ezt jelzi a legfeljebb általános iskolai végzettségűek országos átlag (52%) alatt maradó aránya (40,1%), valamint a felsőfokú végzettségűek országos átlagot (14,5%) közelítő aránya is (13,2%). Az összes foglalkoztatottra vetítve 49,3% a legalább érettségivel rendelkezők aránya. A felsőfokú képzettségűek adják a munkaerő 16,4%-át. A középfokú végzettségűeknek fele érettségivel, másik fele érettségi nélküli szakmai bizonyítvánnyal rendelkezik.

Lakókörnyezet jellemzői

Mosonmagyaróváron a 2001-es népszámláláskor 11701 db volt a lakásállomány száma, amely mintegy 350 egységgel bővült 2005-ig. Az elmúlt 15 évben az állomány jelentős átalakuláson ment keresztül, amely az életkörülmények változását is jelzi. A lakásállomány változása mellett annak megújulását mutatja az újonnan épített lakások száma. 1990-1995-ig a városokban általában csökkent az új lakások száma, majd az elmúlt tíz évben kezdett el folyamatosan növekedni. Mosonmagyaróváron és térségében ez az országos tendenciától annyiban tér el, hogy a növekedés mintegy három évvel később kezdődött meg, és azóta is nagyon változékonyan alakul éves szinten. Ez a lakáspolitikai koncepciók és a lakásépítési támogatási rendszerek folytonos átalakulásának is köszönhető. Lényeges az is, hogy a szuburbanizációs tendencia itt is érezhető, vagyis az 1990-es évek elején felgyorsuló kiköltözés jelentősen csökkentette a városi lakásépítési kedvet.

Kiemelkedő a lakások infrastrukturális ellátottsága: a lakások 72%-a rendelkezik vezetékes telefoni fővonallal, melynek 18%-a ISDN. A kábeltelevíziós hálózatba bekapcsolt lakások aránya 70%. A csatornázottság meghaladja a 80%-ot, a közműolló jelentős mértékben záródott az elmúlt 10 év folyamán is. A viziközmű hálózatok városi hosszának növekedése a városrészek folyamatos bekapcsolását jelzik.

A vezetékes gázellátás elmarad az országos átlagtól, ennek oka, hogy a városban csak a rendszerváltás után épült ki a földgázhálózat, melyre vontatottan halad az egyéni rákötés. Jelentős eredmény azonban, hogy a vezetékkiépítés gyorsan haladt és néhány év alatt a városrészek többsége bekapcsolódhatott az ellátásba.

Végül a lakókörnyezet fontos mutatója a zöldterületek nagysága. E tekintetben Mosonmagyaróvár jelentős fejlődésen ment keresztül az elmúlt tizenöt évben. A zöldterületek nagysága jelentősen nőtt, 2006-ra meghaladta a 649,5 ezer négyzetmétert, míg a kistérségben ehhez további 30 ezer négyzetméter kapcsolódik. Ez az országos és más területi átlagértékekhez képest kimagasló eredmény.

Közszolgáltatások helyzete

Mosonmagyaróváron 9 óvodában 1150 férőhely volt 2005-ben, így a kihasználtság 92%-os, amely kedvező, de újfent kedvezőtlen irányba fordul. A születésszám folyamatos csökkenésének általános tendenciája mellett ugyanis az igények átmeneti, néhány éves emelkedésére lehet számítani a természetes szaporodás utóbbi években enyhén javuló adataiból, ugyanakkor a város fiatalokat vonzó népességpolitikája tovább javíthatja a trendeket, és növelheti a kihasználtságot is.

A városban az általános iskolák száma szintén 9, ahová 2005-ben folyamatosan csökkenő trend mellett már csak 2930 tanuló járt. Az átlagos osztálylétszám 21 fő, ami a nevelés szempontjából kedvező, finanszírozási oldalról kedvezőtlen. A tanulólétszám további drasztikus fogyása miatt a későbbiekben iskolabezárásra is szükség lehet, ami a városrészek egyenletes területi ellátottságát veszélyeztetheti amellett, hogy helyi érdekkonfliktusokkal jár. Gondot okoz az is, hogy a legújabb lakóterületek (pl. Akadémia-dűlő) a városközponttól távol helyezkednek el, így ellátásuk a kívánatos ellátási távolságon belül nehezen oldható meg.

Középfokú oktatás tíz intézményben folyik a városban, a nyolc érettségit adó intézmény közül három gimnázium és öt szakközépiskola. A középiskolai összes tanulólétszám jóval magasabb, mint a megfelelő városi korcsoport létszáma, amely jelzi, hogy Mosonmagyaróvár jelentős térségi iskolaváros. A város nagy tradíciójú felsőoktatással rendelkezik az egykori Mezőgazdasági Akadémia révén, amely ma a Nyugat-Magyarországi Egyetem része (mintegy 735 hallgató). Az egyetem szlovákiai kihelyezett tagozattal is rendelkezik, így az országhatárokat átlépő regionalitás kialakítása megindult.

Az egészségügyi alapellátásban a város mintegy 30 ezer lakosát 20 háziorvos látja el, azaz az egy orvosra betegszám cca. 1500 fő. Fogorvosokkal – elsősorban magánrendelőkkel – a város rendkívül jól ellátott. Mosonmagyaróvárt a kórházleépítés nem érinti, de az átszervezés – az aktív és passzív ágyak arányának átalakítása – igen. A kórház ellátási körzetébe a város mellett több település is tartozik. A kórház felszereltsége megfelelő, felújítása a közelmúltban zajlott le.

A szociális ellátáson belül rendkívül szűk kapacitásokkal működik a legfiatalabbak ellátása és az idősgondozás. Másfélszeres túlterheltséggel működik a bölcsőde, amelyre többszörös igény mutatkozik hosszabb távon is, mivel a születések száma kevésbé csökkent az elmúlt években és csökken várhatóan, mint ahogy az ellátó intézmény leépült, illetve kapacitása nem bővül. A városba betelepülő fiatal és képzett munkaerő vonzásán túl a megtartásának éppen az egyik fontos eleme lehet a bővítés. Az idősellátás kapacitásbővítése feltétlenül szükséges. Ma a város a megyén belül a legszűkebb fajlagos kapacitással rendelkezik, az idősek 1%-ánál is kisebb a nappali klubok befogadási képessége, amely rendkívül kevés annak ellenére is, hogy

2005-ben kapacitásbővítés történt. A tartós, vagy átmeneti bentlakást nyújtó intézmények kapacitása 2001-ben bővült, a jelentős igényeket mutatja azonban, hogy ma már újfent túltelítettség jellemzi. A szociális gondozási igényt a kedvezőtlen népesedési trendek, a népesség növekvő mértékű elöregedése a jövőben növelni fogja.

3. Városrészek

Mosonmagyaróvár teljes igazgatási területe 13 belterületi városrészre, valamint a külterületre bontható. A városrészek a következők: Óvár belváros, Majorok, Lucsony-Károly liget, Halászi úti lakóterület, Városközpont, Mosoni belváros, Mosoni déli ipari városrész, Kossuth L. utca és környéke, Lőporgyár és környéke, MOFÉM városrész, Ipari park I. és II. ütem, Új udvar Külterület. Mosonmagyaróvár városrészei tükrözik a szerves történelmi fejlődés meghatározottságait és hagyományait, figyelembe veszik a tervezés és a statisztikai adatgyűjtés szempontjait, továbbá megfelelő keretét jelentik a városfejlesztésnek is, biztosítva a fejlesztési akcióterületek integrációját.

A városrészek gazdasági jellemzői, többek között, a kiskereskedelmi üzletek és a vendéglátóhelyek száma, valamint a legnagyobb vállalkozások jelenléte alapján határozhatók meg. Ebből kiderül, hogy a város idegenforgalmi és kereskedelmi ellátási központjai is részben elkülönülnek, de az ipar egyértelműen koncentráltan jelenik meg. A történelmi belvárosok, valamint a Kossuth u. és környéke főként a vendéglátás-idegenforgalom központjai, míg ugyanezek mellett a további jelentősebb lakónépességű városrészek inkább a lakosság kereskedelmi ellátásában kapnak fontosabb szerepet (MOFÉM, Majorok, Városközpont). Az ipari telephelyek és velük a foglalkoztatás a külső ipari negyedekben jelennek meg, ahol ugyanakkor az ellátási szerepek mérsékeltek (kivéve MOFÉM).

A városrészek lakosságszáma, főként az eltérő funkciókból adódóan, nagyon különböző. A külső és az alapvetően gazdasági jellegű városrészeket igen kevesen, legfeljebb néhány tízen lakják (Külterület, Ipari park, mosoni déli ipari városrész, Új udvar). Ugyanakkor az utóbbiak esetében jóval magasabb a nappal jelenlévő népesség száma a munkahelyek vonzása miatt. A legnagyobb népességkoncentráció a Városközpontot (7758), a Mosoni Belvárost (6722) és a Kossuth Lajos utca és környékét jellemzi (4714), e három területen él a város lakosságának csaknem 2/3-a (63%). 2001 óta a jelentős számú lakásépítések következtében legdinamikusabban a MOFÉM, valamint a Kossuth és a Halászi utca környéki városrészek lakónépessége nőtt. E növekmény jelentősen meghaladta a fogyatkozó központi városrészek népességcsökkenését (Városközpont, történelmi belvárosok, Lucsony-Károly liget): a lakosság erőteljes városon belüli dekoncentrációja figyelhető meg.

Az egyes városrészek korösszetétele jelentős mértékben differenciált. A legrégibb városrészekben a legelőrehaladottabb az elöregedés folyamata, úgymint a Lucsony-Károly ligetben, a Kossuth u. és környékén, valamint a két történelmi belvárosban. Ugyanakkor a külterületi lakónépesség körében az idősödő és a gyermekkorú eltartottak aránya is magas. A legfiatalosabb az ipari park, a Halászi úti lakóterület, a külterület, az Új udvar és a Lőporgyár környezetében élők korösszetétele.

A városrészek lakónépességének átlagos iskolai végzettségi viszonyai jelentős egyenlőtlenséget mutatnak. A külső részeken, az ipari park környékén, az Újudvarban és a külterületi lakott részeken élők zömében általános iskolai végzettséggel rendelkeznek, vagy azzal sem. Ezzel szemben a felsőfokú végzettségűek erősen koncentrálódnak a Halászi úti

lakóterületen, valamint Óvár belvárosában, de az előző külső negyedek mellett még a mosoni déli ipari városrészben is átlagon alul reprezentáltak.

A népesedési folyamatok hatása megmutatkozik a foglalkoztatásban is, hiszen csaknem másfélszeres a különbség az arányaiban magas eltartottakkal rendelkező és a szélesebb aktív rétegekkel bíró városrészek között. Óvár belvárosában, a külterületi lakott részeken és az ipari park környezetében lakók között 52% alatt marad az aktív korúak foglalkoztatása, míg a Halászi úti lakóterületen, a mosoni déli ipari városrészben és a Lucsony-Károly ligetben meghaladja a 66%-ot.

Jelentős szociális feszültségekre is utal a foglalkoztatott nélküli háztartások magas aránya a külterületi és az ipari park menti lakóterületeken. Ugyanakkor a Halászi út, Új udvar, a Majorok, a mosoni déli ipari városrész, valamint a városközpont családjainak a szülők magasabb foglalkoztatási szintje révén, az átlagosnál jobbak a megélhetési lehetőségei. A rendszeres munkajövedelem hiánya miatt az előzőekben szintén hátrányos helyzetű két városrészhez Óvár belvárosa is felzárkózik, sőt a lehető legkedvezőtlenebb helyzetben van e téren, mivel az aktív korúak több mint felének (56%) nincs munkaviszonyból származó, vagy egyéb rendszeres jövedelme. Szemben egy sor, fele ekkora aránnyal rendelkező városrésszel, mint például a Lucsony-Károly liget, a mosoni déli ipari városrész, a Halázs út környéke, vagy a Városközpont.

Az előző mutató mellé a végzettséget is beemelő szegregációs jelzőszám szerint az ipari park környezetében élők és a külterületen lakók társadalmi elszigeteltsége magas fokú. Itt mintegy 100 halmozottan hátrányos helyzetű ember él, szociálisan nehézsorsú háztartási, családi körülmények között, amely kiemelt támogatást, kezelést kíván az önkormányzat részéről. A szociálisan veszélyeztetettek aránya Új udvar, a MOFÉM városrész, a mosoni belváros, valamint a Lőporgyár és környékén szintén kiemelkedő, amely e területekre is hatványozott figyelmet irányít.

A városrészek lakókörnyezetének fő jellemzőjének tekinthető a lakásállomány, valamint az alacsony komfortfokozatú lakások aránya. A lakásállomány városrészenkénti aránya nagyjából követi a népességeloszlást. Annyi különbséggel, hogy a Városközpont és a Lucsony-Károly liget laksűrűsége jóval átlag alatti, míg a Majorok és a Halászi út környékén ezzel ellentétes a helyzet. Alátámasztja az ipari park környéke és a külterületi lakott részek kedvezőtlen foglalkoztatási, végzettségi és szociális helyzetét az is, hogy a lakások közül az alacsony komfortfokozatúak aránya kiemelkedő, a mintegy 45 ház (lakás) fele ilyen. Új udvarban, a Majorokban és a Mosoni belvárosban egyaránt meghaladja a 12%-ot a félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások lakállományon belüli aránya. A Városközpont, a Halászi úti lakóterület, a Lucsony-Károly liget, a Kossuth u. és környéke, valamint a mosoni déli ipari városrész lakásállományának a legmagasabb az átlagos komfortszintje.

Közszolgáltatások tekintetében a különböző városrészek eltérő mennyiségi és minőségi ellátási helyzetét az oktatási, valamint az egyes szociális intézményekkel való ellátottság jelzi, továbbá az általános iskolai közoktatás integráltsága. Mindkét előbbi szempontból a külső városrészek ellátási helyzete kedvezőtlen, amely az alacsony lakosságszám és igénybevételi szándék alapján indokolt. A belső városrészekben nincsenek ellátatlan körzetek, és a mennyiségi szempontú ellátási egyenlőtlenségek is viszonylag mérsékeltek a lakosságszámra, a használati igényekre, a társadalmi szerkezetre figyelemmel, továbbá az intézmények relatív körzeti és városi értelmű központos elhelyezkedése miatt.

1. jelű városrész: Óvár-Belváros

Óvár belvárosa egyben egész Mosonmagyaróvár történelmi központja[*]
A városrész három eltérő jellegű területegységre tagolódik:
- Óvár területi védettségű Belvárosa,
- a Vár és környezete,
- a Wittmann park területe.

Óvár történeti Belvárosának rehabilitációja a 80-as években megvalósult, kiterjedt forgalommentes övezet jött létre, közterületek és műemlékileg védett épületek újultak meg. Számos kereskedelmi és vendéglátóhely létesült, a terület elsősorban az idegenforgalom fogadására specializálódott. Az utóbbi években a „kereskedelmi turizmus" kissé visszaesett, és ez kedvezőtlenül hat a belvárosi üzletek forgalmára is, melyeknek meg kell küzdeni az újonnan létesülő bevásárló központok konkurenciájával is.

A Belváros lakóterületi szempontból magas presztizsű, azonban hátrányos társadalmi helyzetű lakosság jelenléte is jellemző. Az elkövetkező évek fejlesztései pontszerűen jelentkeznek – például a Bástya utcai Movinnov Kft. tulajdonú ingatlan hasznosítása – illetve a közterületek, épületek rehabilitációjának folytatásában jelölhetők meg.

A Vár és környezete műemlékileg védett, értékes része a városnak, kapcsolata a Belváros kereskedelmi negyedével különösen jó adottság. Sajnos, a Vár-tó és a várépület mellett húzódó pincerendszer már hosszú ideje kihasználatlan és elhanyagolt volt. Míg korábban évtizedekig jól menő vendéglátóegység működött ott, addig az elmúlt évtizedben folyamatosan leépült. A közelmúltban megtörtént Vár-tó rehabilitációjával azonban egy modern és látványos turisztikai központot hoztak létre. A víz leeresztését követően elvégezték a meder kotrását és a partrendezést, valamint két, egyenként hatvan négyzetméteres stéget is megépítettek és parkosították a partszakaszt. A tervek szerint, a kis tavat évente tisztítják majd.

A Wittmann park a város értékes zöldterülete, városközponti fekvése igen kedvező. A parkban elhelyezkedő sportterület rekonstrukciója szükséges.

2. jelű városrész: „Majorok"

A városrész kialakult lakóterület – családiházas beépítésű kertváros – átlagos, vagy annál jobb minőségű épületállománnyal beépítve. A lakóterület bővítése jelenleg folyik, a volt Kísérleti Kertészet területén és a városrész jelenlegi beépített területéről keletre. A fejlesztéseket magánvállalkozások valósítják meg. A jelenleg folyó fejlesztés elszakad a város beépített területeitől, ezért az így kialakuló lakóterület funkcióhiányos, intézményi és infrastrukturális ellátottsága nem megfelelő. A területen az Önkormányzat nem tervez fejlesztést, a közterületek és a közművek állapotának javításán kívül.

[*] Itt koncentrálódnak a legfontosabb igazgatási, oktatási, egészségügyi intézmények. Ugyanakkor az utóbbi években a „kereskedelmi központ" szerepkör gyengülése figyelhető meg, elsősorban a bevásárló központok építése miatt.

3. jelű városrész: Lucsony-Károly liget

A városrész kialakult lakóterület – nagyrészt családiházas beépítésű kertváros – általában jó minőségű épületállománnyal beépítve. A városközpont (Mosoni Belváros) közelsége miatt intézményi ellátottsága igen jónak tekinthető. A városrészen belül található a Termál-fürdő területe, a Flexum Rt. tulajdonában. A fürdő fejlesztését a tulajdonos valósítja meg, kisebb lépésekben. A területen az Önkormányzat nem tervez fejlesztést, a közterületek és a közművek állapotának javításán kívül.

4. jelű városrész: Halászi úti lakóterület – Mosoni Duna

A városrész területének Csermelyciprus utca – Tűzliliom utcától nyugatra elterülő része a 80-as, 90-es években kiépült lakóterület – nagyrészt családiházas, kiváló állapotban lévő – épületállománnyal. A városrész keleti fele – a Mosoni Dunáig – beépítetlen, kitűnő természeti adottsággal rendelkező terület, melynek nagy része önkormányzati tulajdonban van. Ezen a területen az Önkormányzat évek óta szabadidő-központ létrehozását tervezi, melynek I. ütemében egy sport és rendezvénycsarnok valósulna meg, mintegy a fejlesztés motorjaként. A megvalósítás előkészítéseként több terv, tanulmány készült, a tervezett PPP-konstrukciót azonban ez idáig nem sikerült összehozni.

5. jelű városrész: Városközpont

A „Városközpont" elnevezésű terület az Óvári és a Mosoni történeti belvárosok között, az elmúlt évtizedekben megépített lakótelepet jelenti. A lakótelepen 3300 lakásban mintegy 10.000 ember – a város lakosságának harmada – él. A lakótelep rehabilitációja – különösen a panelos épületek és a közterületek rehabilitációja – a nem túl távoli jövő hatalmas kihívása. Jelenleg – a város középtávú fejlesztési programjában a lakótelep bővítése (illetve befejezése) szerepel, melynek megvalósítását ez idáig az akcióterületen található 2 magántulajdonú ingatlan akadályozta (**„C" jelű akcióterület**).

A lakótelep és a Mosoni Duna – Lajta között nagykiterjedésű, szabad terület van, különleges természeti környezetben. Ennek egy része a Flexum Rt. tulajdonában van, ahol a tulajdonos gyógyszálló megépítését tervezi. A terület másik részét az Önkormányzat és a MOVINNOV – az Önkormányzat tulajdonában álló fejlesztő társaság – felvásárolta, illetve felvásárolja. Ez a **„D" jelű akcióterület**, amelyet az Önkormányzat a turizmus szolgálatába kíván állítani (szálloda, apartmanház, stb.), kapcsolódva a Lajta túloldalán elhelyezkedő szabadidő központhoz, annak mintegy II. ütemeként.

6. jelű városrész: Moson

A városrész valamikor önálló település volt, melynek történeti központja kiemelkedő építészeti-kulturális értéket képvisel. A történeti központ épületei, közterei sajnos igen leromlott állapotban vannak, bár az utóbbi években ezen a területen pozitív változások történtek. 2000-ben készült egy fejlesztési akcióterv a mosoni városközpont rehabilitálására, melynek alapján a MOVINNOV Kft. ingatlanokat vásárolt fel és megkezdte az építési-felújítási munkákat.

A történeti városközponthoz keletről és nyugatról különböző beépítési jellegű és minőségű lakóterületek kapcsolódnak. Összességükben a területek szociális mutatói elmaradnak a

mosonmagyaróvári átlagtól. A 2004-ben készített fejlesztési akcióterv a mosoni terület nagy részét akcióterületté nyilvánította, és ezen belül úgynevezett célterületeket jelölt ki. Ezek a területek koncentrált beavatkozást igényelnek, és valójában a fejlesztés magterületeinek tekinthetők. A város **„E" jelű akcióterülete** ennek figyelembevételével lett lehatárolva.

7. jelű városrész: Déli iparterület

A városrészben a meglévő üzemek spontán átalakulása tapasztalható. A terület távlati funkciója nem változik, az Önkormányzat fejlesztést ebben a városrészben nem tervez. A déli autópálya-csomópont esetleges megépítése a terület felértékelését eredményezheti.

8. jelű városrész: Kossuth Lajos utca környéke

A városrész kialakult lakóterület, jellemzően családiházas beépítésű. Az épületállomány minősége átlagos, vagy annál jobb minőségű. A városrészt átszelő Kossuth utcát jelentős átmenő forgalom terheli, ennek kiváltására épülne meg a Fertő sor – huszár Gál utca nyomvonalán a város rendezési terveiben szereplő tehermentesítő út. Ennek megvalósulása esetén a Kossuth Lajos utca korszerűsítését, „környezetbarát" átépítését tervezi az Önkormányzat. A városrészben egyéb önkormányzati fejlesztés nem tervezett, akcióterület nincs kijelölve.

9. jelű városrész: Ipartelepek

A városrész területe három jól elkülönülő szerkezeti egységre osztható:
- a volt Lőporgyár területe, a Timföldgyári utcától délre,
- a volt Lőporgyár kapcsolódó lakóterület a Timföldgyári utca és a Bartók Béla utca között,
- a Barátság utcától nyugatra fekvő, nagyrészt barnamezős – részben mezőgazdasági művelés alatt álló – terület.

a.) A volt Lőporgyár az Osztrák-Magyar Monarchia egyik legnagyobb háborús beruházásaként valósult meg 1914 és 1918 között. Az üzemben mintegy 20.000 olasz hadifogoly dolgozott. Az üzemi épületegyüttes ipartörténeti érték, egyes épületek építészeti értéke is figyelemreméltó. Ma már az ipari területen több üzem működik – békésebb termékeket előállítva – gyakorlatilag a teljes terület magántulajdonban van. A területen az Önkormányzat fejlesztést nem tervez.

b.) A volt Lőporgyárhoz kapcsolódó lakóterület kiépülése az üzemmel egy időben valósult meg, színvonalában, építészeti értékében hasonló az ország más részein megépült „gyári" lakótelepekhez, a terület, egyes épületcsoportok és egyedi épületek ma már helyi védettséget élveznek. A területen található határőrlaktanyában – ahol az 1956-os sortűz eldördült – múzeum, valamint szociális otthon kialakítását tervezi az Önkormányzat. A Kiskapu utcától délre fekvő beépítetlen területrészt az Önkormányzat megvásárolta, itt lakások építését tervezik (F jelű akcióterület).

A Barátság utca melletti volt szovjet laktanya területének gazdasági célú hasznosítása tervezett (G jelű akcióterület).

c.) A Barátság utcától nyugatra fekvő terület nagy része beépítetlen, vegyes tulajdonban van:

A tulajdonosok szándéknyilatkozatot írtak alá a terület hasznosításával kapcsolatban, melynek értelmében a 1-es út menti területsávon kereskedelmi, ettől délre gazdasági célú létesítményeket kívánnak megvalósítani, ez utóbbit elsősorban a városban működő kis- és közepes vállalkozások számára. A megvalósítás megkezdése előtt a terület kármentesítését is el kell végezni, amennyiben erre szükség mutatkozik. Az infrastruktúra kiépítése megkezdődött. (H jelű akcióterület).

10. jelű városrész: „MOFÉM" – Lajta lakókert

A városrész területfelhasználása vegyes jellegű. A 1-es út mentén az elmúlt években nagy kereskedelmi létesítmények valósultak meg. Ettől északra a MOFÉM telephelye lassan, de biztosan zsugorodik, a tulajdonosok az üzemi terület egészének, vagy egy részének más célú hasznosítását tervezik. Elképzelhető, hogy az üzem átköltözik a 1-es út túloldalán kialakuló ipari parkba (H jelű akcióterületre). Ebben az esetben homogén lakóterület jöhetne létre a jelenlegi telephelyen, szervesen kapcsolódva a kialakult többszintes lakótelephez. (Lakóterületbe ékelődő temető, a közeljövőben kegyeleti parkká alakul.)

A Lajta és a Malom-csatorna közötti területen az elmúlt években – a MOVINNOV irányításával – megvalósult a „Lajta lakókert". Ennek további fejlesztése lehetséges, a meglévő kiskertek felszámolása esetén.

11. jelű városrész: Ipari park I. üteme

A terület „ipari park" címmel rendelkezik, de jelenleg – az észak-keleti rész kivételével – még nem települt be. Az önkormányzati tulajdon aránya a területen elhanyagolható. Fejlesztést az Önkormányzat a területen nem tervez.

12. jelű városrész: Ipari park II. üteme

A terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, ipari parkként való hasznosítása a város hosszútávú tervei között szerepel, az I. ütem befejezése tán. Jelenleg az Önkormányzatnak nincs fejlesztési szándéka a területen.

13. jelű városrész: Újudvar

A város egyéb belterülete, amely két kisebb ipari telephelyből és néhány tucat lakóépületből áll. A városrészben az Önkormányzat nem tervez fejlesztést.

4. 2007-2013 során fejleszteni kívánt akcióterületek kijelölése

IVS-ben kijelölésre kerültek azok a városrészek, melyek fejlesztése prioritást élvez, mert ezek az egész város számára „kitörési pontokat" jelentenek. A város középtávon megvalósítandó városfejlesztési akcióterületei természetszerűleg ezekben a városrészekben lettek kijelölve, az alábbiak szerint:

1. jelű városrész: Óvár-Belváros
   –„A” jelű akcióterület: Óvár területi védettségű Belvárosának rehabilitációja.

4. jelű városrész: Halászi úti lakóterület – Mosoni Duna
   –„B” jelű akcióterület: Szabadidőközpont megvalósítása.

5. jelű városrész: Városközpont
   –„C” jelű akcióterület: a lakótelep bővítése (illetve befejezése).
   –„D” jelű akcióterület: Mosoni-Duna menti terület turisztikai célú hasznosítása.

6. jelű városrész: Mosoni Belváros
   –„E” jelű akcióterület: a történelmi városközpont funkcióbővítő rehabilitációja.

9. jelű városrész: Ipartelepek
   –„F” jelű akcióterület: lakásépítés, szervesen kapcsolódva a meglévő lakóterületekhez.
   –„G” jelű akcióterület: az egykori laktanya területén vegyes – ipari-szolgáltató-vállalkozási és iroda jellegű – övezet kialakítása.
   –„H” jelű akcióterület: kereskedelmi és gazdasági célú létesítmények megvalósítása.

A város által kijelölt 8 középtávon megvalósítandó akcióterület fejlesztésénél is felállítható egy prioritási sorrend, amelyet a tervezett fejlesztések sürgőssége, az egész város szempontjából értelmezhető hatása és – nem utolsósorban – az előkészítettség mértéke határoz meg. Mindezen tényezők együttes mérlegelésének eredményeként **a város 1. számú prioritása a mosoni belváros történelmi központjának funkcióbővítő rehabilitációja** („E” jelű akcióterület).

A további akcióterületek prioritásában jelenleg az alábbi sorrend állítható fel:[*]

- „H” jelű akcióterület: kereskedelmi és gazdasági célú létesítmények megvalósítása. A tervezett funkció megvalósításához igen kedvező a jelenlegi piaci helyzet. A tervi előkészítettség jó, sőt az infrastruktúra kivitelezési munkálatai is megkezdődtek. A terület tulajdonosai között együttműködési megállapodás van érvényben.

- „G” jelű akcióterület: az egykori laktanya területén vegyes-ipari-szolgáltató-vállalkozási és iroda jellegű övezet kialakítása. A projekt elsősorban a helyi kis- és közepes vállalkozások igényeinek kielégítését szolgálja. A terület önkormányzati tulajdonban van, részletes tervek azonban még nem készültek.

- „B” jelű akcióterület: Mosoni-Duna menti terület turisztikai célú hasznosítása. A projekt megvalósítása a város évek óta előnyben részesített elképzelése, olyan szabadidős létesítmények megépítését célozza, amelyek a város lakosságának életminőségét alapvetően javítják és hozzájárulnak Mosonmagyaróvár turisztikai vonzerejének növeléséhez. A projekt tervi előkészítettsége jó, a megvalósításhoz szükséges ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.

[*] A jelenlegi prioritási sorrend természetesen csak indikatív jellegű, hiszen a külső tényezők változásai – pl. piaci helyzet, állami szabályozás, lakossági igények, stb. – előtérbe állíthatnak, vagy éppen háttérbe szoríthatnak bizonyos fejlesztéseket. Alapvetően befolyásolhatja a megvalósítás sorrendjét az is, hogy mely projektekhez talál az önkormányzat partnereket, hiszen a fejlesztések alapjában véve a köz- és a magánszféra együttműködésével valósulhatnak meg.

- „F” jelű akcióterület: lakásépítés, szervesen kapcsolódva a meglévő lakóterületekhez. A város egy alulhasznosított – valójában használaton kívüli – terület várostestbe való illesztését, környezeti rendezését, valamint városközponti jellegű lakáskínálat biztosítását szeretné elérni a fejlesztéssel. A terület lényegében önkormányzati tulajdonban van. A megvalósítás a lakások iránti kereslettől függően indítható.

- „A” jelű akcióterület: Óvár területi védettségű Belvárosának rehabilitációja. A város központjának legfontosabb idegenforgalmi területének folyamatos fejlesztése valójában egy pillanatra sem adható fel, hiszen a terület állapota az egész város imázsa szempontjából meghatározó. A közterek és épületek nagyobb mértékű, akciószerűen megvalósuló felújítása időben mégis hátrább sorolható, mert az elmúlt években kiépültek a forgalomcsillapított, díszburkolattal ellátott utcák és számos épület is felújításra került. A turisztikai vonzerő növelése érdekében jelenleg a legsürgetőbb feladat a belvárosi utcák-terek élettel telítése lenne, például a belvárosi kereskedelem újjáélesztése, illetve „kitalálása” által.

- „C” jelű akcióterület: a lakótelep bővítése (illetve befejezése). A használaton kívüli üres terület beépítésével a város a lakótelep szerves lezárását szeretné elérni olyan típusú lakások kínálatával, amelyek a lakótelep nagyobb távlatban történő rehabilitációjának mintájául szolgálnának. A megvalósítást nehezíti a régóta tisztázatlan tulajdoni helyzet.

- „D” jelű akcióterület: Mosoni-Duna menti terület turisztikai célú hasznosítása. A fejlesztés tulajdonképpen a Lajta túlsó oldalán megvalósítandó szabadidőközpont („B” jelű akcióterület) II. ütemének tekinthető. A fejlesztés programja jelenleg még nem kiforrott, de az ingatlanok felvásárlását az Önkormányzat és a Movinnov Kft. már megkezdte.

INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

1. A VÁROS SZEREPÉNEK MEGHATÁROZÁSA A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN*

A magyarországi településhálózatban Mosonmagyaróvár a funkcionális városhierarchia középső, 7-8. szintjén helyezkedik el központi szerepkörrel és iparral rendelkező tradicionális középvárosként. Egykori egyházi és nagybirtokközpontként az igazgatáshoz kapcsolódó középfokú intézményhálózta ma is erős és teljes körű, sőt egyes magasabb hierarchiaszinthez kapcsolódó elemekkel is rendelkezik (pl. felsőoktatás). A kisvárosokban is fellelhető intézmények nagyobb számban és választékban vannak jelen (pl. kereskedelem, középfokú oktatás, közszolgáltatások, bankfiókok, turisztikai szolgáltatások), ugyanakkor egyéb modern, középfokú szerepkörei részben hiányosak, részben kialakulófélben vannak (pl. gazdaságszervezés, korlátozott térségi vonzás, innováció). Utóbbi a szocialista érában a megyeszékhely potenciális vetélytársaként elszenvedett hátrányos megkülönböztetésből is fakad, melyben a rendszerváltás óta jelentős előrelépések történtek. A hiányzó, vagy részleges funkciók kiterjesztése és megerősítése Mosonmagyaróvár településhálózatban betöltött kiemelkedő pozíciójának fokozatos javításával, valamint a térségben betöltött középfokú ellátási szerepeinek kiszélesedésével jár.

Mosonmagyaróvár Magyarország – a Közép-magyarországi Régió után – legfejlettebb Nyugat-dunántúli Régiója legfejlettebb megyéjének (Győr-Moson-Sopron) harmadik legnagyobb városa. Az ország nyugati kapujának gazdasági teljesítménye és különösen annak növekedése, nemcsak a régióján belül, de országos összehasonlításban is kiemelkedő, ami kedvező foglalkoztatási és munkanélküliségi helyzetképben is tükröződik. A kedvező életlehetőségek és a kiváló vállalkozási környezet miatt egyre többen költöznek a megyébe. A megyék között az egyik legtöbb külföldi tőkét vonzó Győr-Moson-Sopron gazdasága főleg a gépipar teljesítményén alapszik, ami a termelés háromnegyedét adja. A határmenti elhelyezkedésből következően jelentős a tranzitforgalom, ami az eltöltött vendégéjszakák számát is megnöveli. A megye vonzerejét növelik a befektetők szemében, hogy itt összpontosulnak a régió felsőoktatási és kutatóintézetei kapacitásai. Egy igen dinamikus határmenti regionális-gazdasági környezet határozza meg Mosonmagyaróvár helyzetét, amelyben a versenyképesség megőrzése és javítása jelentős kihívásként jelentkezik. A versenykényszer további fokozódását eredményezi, hogy a térség elmarad a szomszédos osztrák területek fejlettségi szintjétől. Az EU-csatlakozással és az országhatárok megszűnésével Mosonmagyaróvárnak a nemzetközi megmérettetés során a Bécs–Pozsony–Győr térségben kell helytállnia. A három ország (Ausztria Szlovákia és Magyarország) találkozási pontjából eredő korábbi 'kapu szerepkör' ugyan egyre inkább veszít fontosságából, a helyét azonban a regionalitás felértékelődésével átveszi a térségi ipari-kereskedelmi és szolgáltatási-rekreációs szerep. A gazdasági-fejlődési folyamatok, a települési kapcsolatok ma már sokkal inkább a természetes és az infrastrukturális adottságok alapján kialakuló térségi szerveződések szerint alakulnak.

Közlekedési szempontból Mosonmagyaróvár kedvező helyen, jelentős közúti fővonalak kereszteződésénél fekszik. Az ország K-Ny-i tengelyét alkotó M1-es autópálya helyi szakasza a korábbi városfejlesztési koncepció után épült meg. Kedvező környezeti hatása – különösen mióta a fizetőkapuk megszűntek – a város lakóterületeit terhelő átmenő forgalom csökkenésében érzékelhető, az autópálya gazdaságfejlesztő hatásainak kiaknázása azonban elmarad a lehetőségektől. A város közlekedési csomóponti szerepe az É-D-i tengelyt alkotó M15-M9 (Szlovákia-Adriai tengerpart/kikötő) autópálya, valamint Magyarország M9 haránt irányú külső gyorsforgalmi gyűrűjének megépülésével teljesedik ki, majd 2010 után. A mielőbbi megvalósítás azonban azért is sürgető, mert az É-D-i tengely 'birtoklásáért' – éppen

* Ez a fejezet a VÁTERV 95 Kft. által 2007. júliusában készített Településfejlesztési Koncepció kivonata.

a nagyobb térségre kiterjeszthető gazdasági kapcsolatok és az átmenő gazdasági forgalomból eredeztethető haszon érdekében – nemzetközi verseny folyik: Ausztria az A2 autópálya déli továbbvetetésével szeretné az É-D-i közlekedési folyosó előnyeit a maga hasznára fordítani. Ha az M9 Nyugat-dunántúli szakaszának megépítése késik (a 86-os főút gyorsforgalmi úttá fejlesztése), és az É-D-i kapcsolat osztrák területen alakul ki, akkor az az M9 távlati nemzetközi szerepét hosszabb távon is csökkenti, és Mosonmagyaróvár távlati pozícióját, fejlődési kilátásait is mérsékli. A nemzetközi közúti fővonalak (M1 és M9) kereszteződése, valamint a Bécs-Budapest vasúti fővonal Mosonmagyaróvár logisztikai szerepét erősíti a határátléptetés és az ezzel kapcsolatos vám- és szállítmányozási feladatok megszűnte ellenére. A logisztikai központ szerepre való felkészülés, ehhez területek és infrastruktúra háttér biztosítása a város egyik fontos középtávú fejlesztési feladata.

Mosonmagyaróvár további kedvező, gazdaságilag is hasznosítható földrajzi/természeti adottsága az értékes táji környezet, a természeti kincsnek tekinthető gyógyvíz, valamint a város közigazgatási területének nagy része alatt megtalálható ivóvízbázis. A város a Lajtával és a Mosoni Dunával a vizek városa, és egyben a Szigetköz kapuja is a Szigetközbe vezető utak és híd révén. Termálvize a nemzetközileg is egyre fontosabb és jövedelmezőbb egészségturizmus, gazdag táji és természeti környezete, folyóvizei az ökoturizmus és a sportturizmus fejlesztésének lehetőségét biztosítják. Mosonmagyaróvár kedvező közlekedési helyzete a turisztikai adottságok kihasználását is segíti, a nagyvárosok (Bécs, Pozsony, Győr) közelsége pedig megfelelő fogyasztói keresletet biztosít a rekreációs és szabadidőipar, valamint a turizmus számára. Az ivóvízbázis megőrzése, az elszennyeződéstől való megóvása az egész térség elsődleges érdeke.

A város történelmileg kialakult – környezetére is kisugárzó hatást gyakorló – adottságai között fontos, és a jövő számára is megőrzendő a felsőoktatási szellemi és K+F központ szerep, a kereskedelmi és iparvárosi funkciók, valamint a kiemelkedő értékű kulturális örökség. Mindezek olyan tényezők, amelyek az elmúlt évszázadok és évtizedek szerves fejlődése révén Mosonmagyaróvár meghatározó társadalmi-gazdasági bázisát adják, és amelyre a következő évek városfejlesztése is nagy biztonsággal építhető.

Mosonmagyaróvár nagytérségi és földrajzi elhelyezkedése jelentősen befolyásolja központi szerepköreit is. Helyzete e téren várhatóan tovább erősödik, amelyet a határok megnyílásán túl a kistérségi igazgatási feladatok fokozott felvállalása is támogat. A városfejlesztési stratégia az erre való felkészülés jegyében készül. Ez a felkészülés kétirányú:

1. A kistérségi települések igényeinek magasabb szintű kielégítésére való felkészülés a közép- és felsőfokú intézményhálózat fejlesztésével (oktatás, egészségügy, informatika, kulturális központ, gazdasági szellemi szolgáltatások, szervezőközpont szerepkör megerősítése, lakossági szabadidős és rekreációs szolgáltatások)

2. A kistérségi települések részvételével zajló közös tervezések, fejlesztések, együttműködések erősítése: pl. gazdasági és környezetvédelmi programok kidolgozása és elindítása, közös termelőstruktúrák és beszállítói hálózatok kialakításának ösztönzése/orientálása, térségi (öko)turisztikai csomagterv összeállítása, közös marketing és érdekérvényesítés megszervezése, összehangolt foglalkoztatási és az ahhoz szükséges képzési stratégiák kidolgozása.

A mosonmagyaróvári kistérség területileg és településszámát tekintve is nagy kiterjedésű: területe 931 km^2, lakónépessége 73.629 fő (2007. január 1.) és 26 településéből áll, melyből 2 db település városi rangban van. A települések közül 9 község lakossága nem éri el az 1000

főt (ebből 4 még az 500 főt sem), további 9 község népessége 1000 és 2000 fő között van, 6 település lakossága 2000-5000 fő között mozog, és egyedül Jánossomorja város népességszáma haladja meg az 5000 főt (6000 fő). A környező települések társadalmi-gazdasági dinamikájából, valamint a városi és térségi lakossági igények érezhető növekedéséből következik Mosonmagyaróvár magasabb szintű feladat-ellátásának – elsősorban összetétel és kínálat szempontjából történő – fejlesztése.

A város környékével kialakult hagyományos gazdasági együttműködések – mezőgazdasági termékek feldolgozása (tejipar, konzervipar), a mezőgazdaság számára gépgyártás, a környékbeli települések lakosságának foglalkoztatása – továbbfejlesztésére a régió gazdasági tervében elhatározott klaszter-rendszer megerősítése, a beszállítói hálózatok kialakítása/bővítése adhat lehetőséget, valamint a térségi idegenforgalom együttes fejlesztése. Ez utóbbira különösen kedvező lehetőséget ad, hogy a szigetközi települések öko- és sportturisztikai adottságait harmonikusan egészítik ki a város gyógy-, termál- és kulturális (esemény) idegenforgalmi lehetőségei. Kiemelten fontos, hogy a város fejleszteni javasolt korszerű gazdaságának (környezet- és bioipar) munkaerő-biztosításához a térség települései együttes hátteret képezzenek. Ehhez közös, az igényelt szakmaösszetételre alapozott képzési rendszert szükséges kialakítani a térségi központban. A jobb szolgáltatási színvonal és a környezetvédelem érdekében – továbbá az egyéni személygépkocsival történő hivatásforgalom mérséklése ill. növekedésének elkerülése végett – is fontos a környező községek és Mosonmagyaróvár tömegközlekedési kapcsolatainak, valamint az összekötő kerékpárút hálózat fejlesztése.

A tágabb, az országhatáron is átnyúló települési környezetben potenciálisan betölthető szerepkör vizsgálata szerint olyan nagyobb népességű település, ami Mosonmagyaróvár konkurenciája lenne, nincs a burgenlandi térségben. A környékbeli osztrák kisvárosok közül egyedül Kismarton (Eisenstadt) népessége haladja meg a tízezer főt. Győr-Moson-Sopron megyén belül is csak a két megyei jogú város nagyobb, mint Mosonmagyaróvár. Ez a térségi hatókör nyugati irányú kiterjesztésének természetes lehetőségét hordozza.

A versenyképesség fokozásában ugyanakkor a népsűrűségnek is szerepe van. A ritkán lakott térségek nehezebben és költségesebben fejleszthetők, a megfelelő színvonalú ellátás kialakítása és fenntartása, ezzel az üzemeltetés fajlagos költségei is sokkal magasabbak. Ezért – egy bizonyos sűrűségi határon belül – azok a térségek fejlődnek, ahol nagyobb a népsűrűség. Mosonmagyaróvár e tekintetben kedvező helyzetben van: a közvetlen szomszédos Fertő-tavi térség ritkán lakott, (közép)városhiányos, így Mosonmagyaróvár betölthet egy olyan szolgáltatási-ellátási űrt, amely hosszabb távon e terület természetes központjává alakíthatja, ill. visszaszerezheti egykori megyeközponti vonzáskörzetét. A Fertő-tó keleti partján fekvő települések Ny-i irányba történő vonzódása fizikailag is korlátos, ezért ezek természetszerűleg Mosonmagyaróvár felé orientálódhatnak. Győr körül, valamint az országhatáron átnyúlóan Sopron-Kismarton körül figyelhető meg még további olyan népességkoncentráció, amely a térség fejlesztő pólusait képezheti.

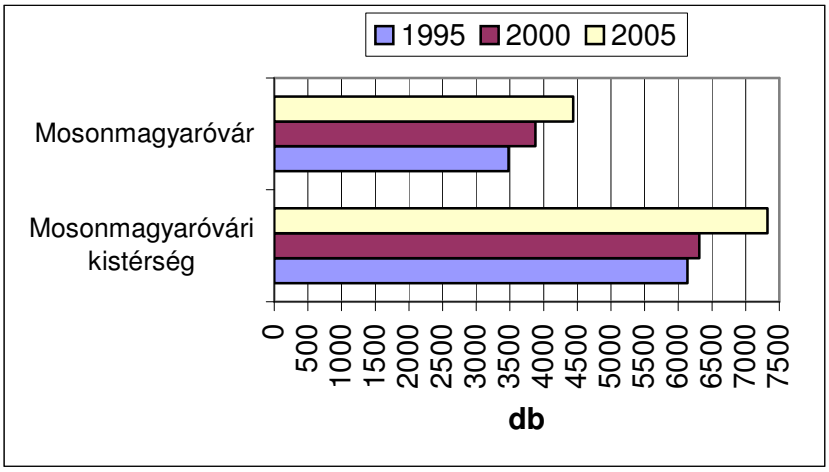
Mosonmagyaróvár fejlődési lehetőségeit ugyanakkor Pozsony közelsége jelentősen befolyásolhatja. Amennyiben középfokú ellátási kínálatát és színvonalát jelentősebben javítani tudja a város, akkor – legalább is a Fertő tó körüli (különösen a K-i parti) településekre kiterjedő – központi vonzását eredményesen kiterjesztheti és fokozhatja, hiszen e települések felé (ma még) jobb közlekedési kapcsolatokkal is rendelkezik (M1-A4, 1.sz. főút). (Az osztrák S31 gyorsforgalmi út Parndorfon keresztül tervezett északi meghosszabbításának megépülte Pozsonyig versenyhátrányba hozhatja Mosonmagyaróvárt ebben a tekintetben).

2. A VÁROS EGÉSZÉRE VONATKOZÓ HELYZETÉRTÉKELÉS

2.1. Gazdasági adottságok

Az országos folyamatokhoz hasonlóan az 1990-es évektől Mosonmagyaróváron is dinamikusan növekedni kezdett a gazdasági szervezetek száma, és alapvetően megváltozott a tulajdonosi, gazdálkodási forma szerinti összetétel. A főváros és a Balaton-part kiemelkedő szerepe mellett mára kimagaslóan magas vállalkozásszám és vállalkozássűrűség jellemzi a nyugati határmentét is, benne Mosonmagyaróvárt és főként annak dinamizálódó kistérségét egyaránt (1. ábra).

1. ábra A regisztrált vállalkozások számának változása Mosonmagyaróváron és kistérségében

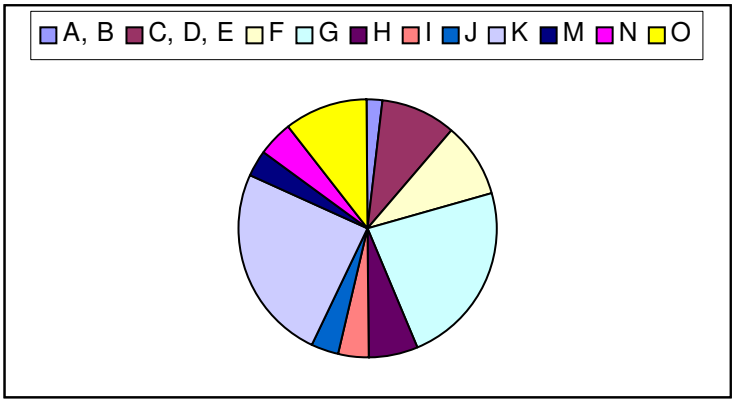


A regisztrált vállalkozások közül a mintegy 2800 működő vállalkozás nagyság szerinti megoszlásában Mosonmagyaróváron is érvényesül a hazai mikro- és kis vállalkozások sajátos jellemvonása, az önfoglalkoztatás, az alkalmazottak nélkül működő vállalkozások magas aránya. Ezen belül a működő vállalkozások nagy többségét adó mikrovállalkozások – amelyek a legkevesebb dolgozót foglalkoztatják – közül az alkalmazottal egyáltalán nem rendelkezők az összes vállalkozás mintegy kétharmadát teszik ki. A kis- és közepes vállalkozások aránya magas (250 főnél több munkaerőt 6 nagyvállalkozás foglalkoztat), amely az exportképességben és a foglalkoztatási szerepben is meghatározója a város gazdaságának. Emiatt Mosonmagyaróvár és térségének munkahelyi ellátottsági helyzete kedvező és a munkanélküliség szintje is alacsony.

A gazdaság fejlődésének fontos eleme a gazdaság ágazati szerkezete, illetve átrendeződésének iránya. Az elmúlt két évtizedben a város gazdaságában e tekintetben két markáns folyamat figyelhető meg. Az egyik a tercierizálódás, amely különösen a kereskedelem, a gazdasági szolgáltatások és az idegenforgalmi szolgáltatások területén tevékenykedő vállalkozások számának növekedését eredményezte. A két gazdasági ág előretörése egyrészt a fogyasztási igények megváltozása, másrészt a megváltozott gazdasági igények miatt következett be. Ennek következtében rajzolódott ki a vállalkozások jelenlegi ágazati szerkezete (2. ábra).

A másik fontos folyamat az ipari tevékenységek belső átrendeződése. Ez az országos átlagnál lényegesen erőteljesebb gépipari, fémipari és élelmiszeripari koncentrációhoz vezetett, amely jelentős exportképességet, a beszállítói hálózatok fejlődését és a foglalkoztatottság magas szintjét eredményezte. Emellett jelentős eredmény a fa- és asztalosipar, valamint a logisztika meghatározó városgazdasági termelési ággá válása.

2. ábra A Mosonmagyaróváron működő vállalkozások száma nemzetgazdasági ágak szerint, 2005[1]



A legtöbben a szolgáltatási szektorban dolgoznak (54%), de a jelentős iparvárosi hagyományokat és szerepeket alátámasztja az ipari foglalkoztatottak kiemelkedő száma és aránya (43%). Az iparban foglalkoztatottak aránya Győrt is megelőzi a megyében, a tercier-kvaterner szektor tekintetében pedig Pannonhalma, Sopron, Győr és Csorna után csak megyei ötödik helyezett a város. A mező- és erdőgazdaság a város gazdasági szerkezetében nem meghatározó, ugyanakkor a térségi munkamegosztásban erre épülnek a környező agrártermékek feldolgozásának helyi központjai.

A szolgáltatások közül a kereskedelem és a vendéglátás – különösen a rendszerváltás óta az állami kereskedelem privatizációval történt megszűnésével – teljesen átkerült a piaci szférába. Így kapacitását, ágazati és minőség szerinti összetételét is a kereslet-kínálat szabályozza. A kereskedelmet a ruhakereskedelem uralja a városban, melynek nagy részét a külső kereslet élteti. A vendéglátáson belül a cukrászdák, éttermek kapacitása ugyancsak messze a helyi lakosság igényein felül alakult ki, mivel ma is igen jellemző a bevásárló- és vendéglátási turizmus.

A személyi jellegű szolgáltatásokon belül egyes egészségszolgáltatások emelkednek ki, melyek közül a fogorvoslás és az optika a legerősebb, de a szépségipar – fodrász, kozmetika – is jelentős szerepet játszik a város szolgáltatási szférájában. Fontos szerepe lehet a későbbiekben az egyedi kézműiparnak is, a személyes/speciális igényeket kiszolgáló szabóságoknak, mérték utáni cipőkészítésnek, műbútorasztalosoknak, üveg-technikusoknak, stb., melyek támogatása, a hozzáadott szellemi értékarány növelése és a háttéripar megteremtése prioritást kell, hogy kapjon. Más szellemi szolgáltatások kiterjedését fékezi, hogy e tevékenységek egy részét a nemzeti kamarák védik (pl. ügyvédi, építész, stb.), ezáltal a határmenti külföldi piacok meghódítása – a regisztrált, engedélyhez kötött tevékenységek terén – nehézkes. A belföldi igényeket szolgáló egyéb szellemi szolgáltatások, különösen a gazdasági, azon belül a versenyképességet és a piaci érdekérvényesítést fokozó marketinges, tanácsadói és értékesítést szervező szolgáltatások eredményközpontú fejlesztésére van szükség. A pénzügyi/banki és a könyvelői szolgáltatások az utóbbi évtizedben jelentős fejlődésen mentek keresztül, többnyire jól el tudják látni feladataikat és területi és lakossági vonzásuk is meghatározó.

[1] A, B nemzetgazdasági ág: mezőgazdaság, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, halgazdálkodás. C, D, E: bányászat, feldolgozóipar, villamosenergia-, gáz-, gőz-, vízellátás. F: építőipar. G: kereskedelem, javítás. H: szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás. I: szállítás, raktározás, posta, távközlés. J: pénzügyi közvetítés. K: ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás. M: oktatás. N: egészségügyi, szociális ellátás. O: egyéb közösségi, személyi szolgáltatás.

Mosonmagyaróvár iparát történetileg elsősorban a nehézipar, azon belül a fémipar és a gépgyártás (Kűhne Gépgyár, Mofém, Timföldgyár), a nehézvegyipar, valamint a környező kisalföldi mezőgazdasághoz kötődő feldolgozó élelmiszeripar jellemezte (tej- és sajtgyártás, konzervgyártás). Voltak könnyűipari üzemei is a városnak (kötöttárugyár, fogkefegyár), melyek jelentősége azonban elmaradt az előzőektől. Az utóbbi évtizedekben megjelent a logisztikai ágazat is (Hungarokamion).

A rendszerváltás után az ipar egy része válságba került, a termelés visszaesett, a fémipar jelentősége csökkent. A korábbi nagy szervezetek szétestek, a nagy kiterjedésű telephelyek a privatizáció során felaprózódtak, több kis- és középvállalkozás kapott helyet területükön. A gépgyártási profil megmaradt, de újabb tevékenységek is megjelentek (pl.: műanyag nyílászáró gyártás, faipar és asztalosüzem). Az ipar lakóterületek közé ékelődött zárványai megszűntek (Gyöngyöstelep, volt gyertyagyár, kertészet), ma területileg koncentrálódva, a lakóterületek Ny-i és D-i peremén helyezkednek el a telephelyek.

Az ipar jelenlegi várostesten belüli területi helyzetét jellemzi, hogy a volt telephelyek nagy része felaprózódva működik, de még belső területi tartalékok is vannak, azaz a kihasználtság nem mindenhol 100%-os. Új ipari üzemek betelepítésének céljából az 1. sz. főközlekedési út Ny-i irányból a városba történő érkezési pontjánál, a Barátság út környékén kerül kialakításra egy gazdasági kereskedelmi park. A parkba a lakóterületek ill. egyes intézmények közelsége miatt azonban csak környezetszennyezést nem okozó ágazatok telepedhetnek le. Más városi ipari területeken is kiemelt cél, hogy valamennyi betelepülő ágazat és üzem környezetkímélő legyen, nemcsak a városi lakosság és környezet védelme érdekében, hanem mert Mosonmagyaróvár és környéke rendkívül érzékeny ivóvízbázison fekszik, melynek megőrzése környezeti és gazdasági szempontból is fontos.

Az iparfejlesztés egyik lehetséges iránya Mosonmagyaróváron a környezet-ipar, melynek részeként az egyetem bevonásával K+F tevékenységek és arra alapozott ipari termelés is számba vehető (pl. mezőgazdasági tudásra alapozott környezetkímélő növényvédőszerek kifejlesztése és gyártása), de a már megindult környezetbarát energiatermelés is fokozható. A térség kedvező széljárása további szélerőparkok létesítésére ad lehetőséget, és ezzel a megújuló energiaforrások kihasználása komoly gazdasági bevételt jelent(het). Ugyancsak felmerül az energianövények feldolgozásának fejlesztése, az energiaerdőkre alapozott tűzifa feldolgozás (pille gyártás), a biogáz termelés, a napkollektorok és napelemek, valamint – ehhez kapcsolódva, ill. a helyi gépipari hagyományokra támaszkodva – a gépészeti--klímatechnikai berendezések gyártása. A gazdaságfejlesztés másik ágazata célszerűen a logisztika fejlesztése, mivel a közúti és vasúti szállítási formák szerencsés helyi találkozásánál az átrakodás lehetősége továbbra is fennáll. Törekedni kell azonban arra, hogy a raktározási funkciók mellett a logisztikához kapcsolódó egyéb tevékenységek (adagolás, kiszerelés, csomagolás) is minél nagyobb szerepet kapjanak a területen belül.

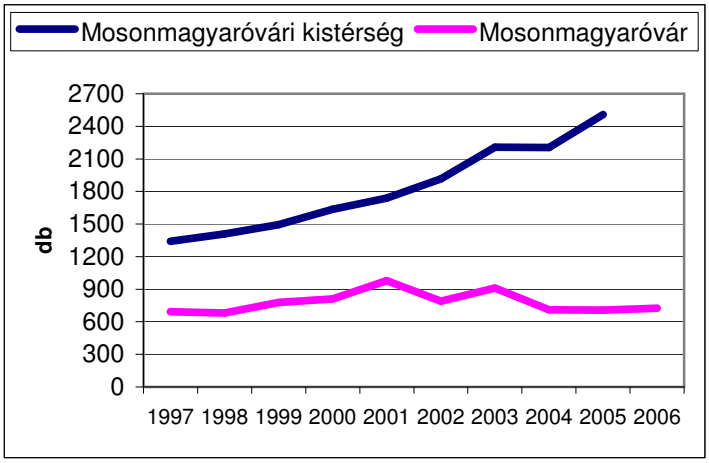
A 10 legnagyobb iparűzési adót szolgáltató vállalkozás jelenleg a következő: Retting Hungary, Motim csoport, Mofém, Kühne gépgyár, Óvártej, Vogel Noot, Wittmann Kft., Ligna trading, Motech, Lajta Hanság, Rekultív.

Mosonmagyaróvár gazdasága, illetve a hozzá kapcsolódó gazdasági szolgáltatások kiemelkedő jelentőségű eleme az idegenforgalom. A Nyugat-dunántúli régió, azon belül Győr-Moson-Sopron megye idegenforgalmi adottságai az országon belül kedvezőek mind természeti körülményeit, mind kulturális örökségét tekintve. Különösen, ha figyelembe vesszük, hogy a zöld-turizmus, az ökoturizmus és a sajátos helyi értékek bemutatásához kötődő kulturális és hagyományőrző turizmus, valamint a sport-, életmód-, egészség-, és

gyógyturizmus világszerte felfutóban van. E területeken a megyén és az országon belül is igen széleskörűek Mosonmagyaróvár adottságai és fejlesztési lehetőségei.

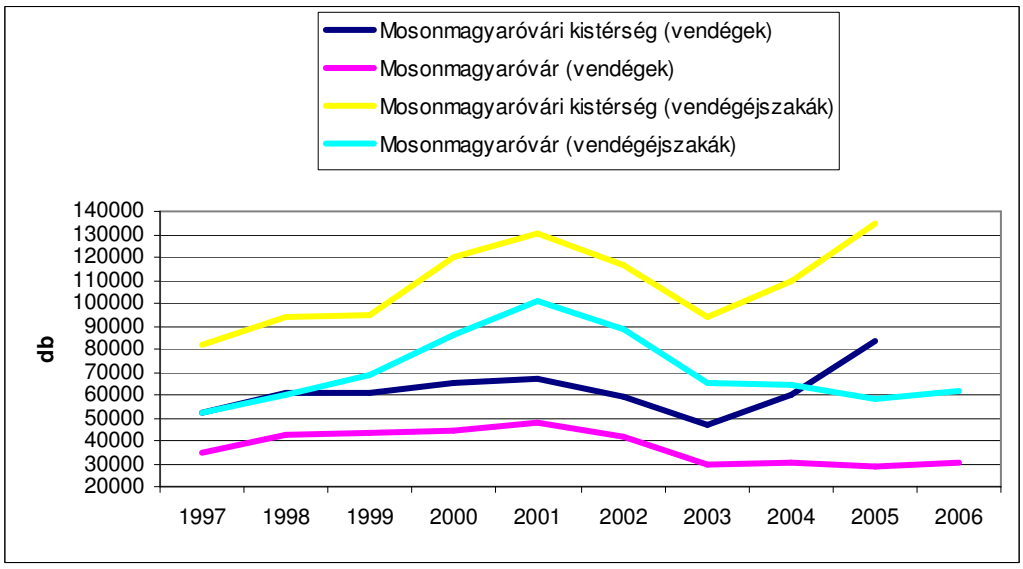
A kereskedelmi szálláshelyek adottságai tekintetében Mosonmagyaróvár – Győr és Sopron mögött – tartja harmadik helyét a megyében. A kereskedelmi szállásférőhelyek száma az elmúlt tíz évben stabilizálódott sőt némileg emelkedett, illetve jelentős bővülés zajlott le a kistérségben (3. ábra).

3. ábra Kereskedelmi szállásférőhelyek számának változása, 1997-2006



A város turisztikai potenciálját a kereskedelmi szállásférőhelyek mellett a vendégforgalom alakulása is jelzi. E tekintetben 1997 óta szintén stagnálás tapasztalható a városban, ugyanakkor a jelentős térségi fejlesztések hatására a vendégfogadás dinamikája 2003-tól kezdődően áthelyeződött a kistérségre. A vendégéjszakák terén jelentős évi váltakozás mellett (a millennium környéki évek meghosszabbodott látogatásai révén) hasonló trend figyelhető meg (4. ábra). Ugyanakkor a külföldiek városi tartózkodási ideje hosszabb Mosonmagyaróváron, mint a két megyei jogú városban. A külföldi vendégek aránya az összes vendégszámból 61,7%, amely szintén megelőzi Győrt (60,4%) és Sopront (29,1%).

4. ábra A vendégek és vendégéjszakák számának változása, 1997-2006



Mindez felhívja figyelmet arra, hogy Mosonmagyaróvár igazán a külföldiek – főként a közelben élő osztrákok – számára bír jelentős vonzerőkkel, de az erre alapozható fejlesztések mellett a marketingnek a hazai közönséget is erősebben meg kell céloznia. Az országos tendenciáknak megfelelően a város idegenforgalmára is jellemzőek azok a kedvezőtlen folyamatok, amelyek az ágazat növekvő gazdasági súlya ellenére nehezítik fejlődését. Ezek a nemzetközi viszonylatban alacsony jövedelemtermelő képesség, az infrastrukturális háttér elmaradottsága, a turisztikai vonzerők és kapacitások kihasználatlansága, valamint a külföldi turizmus túlsúlyának kényszerpályája.

Összegzésként kiemelendő, hogy a schengeni határvonal keleti áthelyeződésével Mosonmagyaróvár határ menti térsége közvetlenül belekerült a (nemzetközi) gazdaság vérkeringésébe. Mosonmagyaróvárnak a burgenlandi/pozsonyi térségben kell talpon maradnia, miközben az állami közterhek a szomszédos országokéinál nagyobb terheket rónak a magyarországi vállalkozókra. Ez megnehezíti a város tőkevonzó erejének növelését is, hiszen hiába a jók a közlekedésföldrajzi adottságok az ipari és logisztikai fejlesztésekhez, a befektetők nem szívesen – vagy csak igen magas profitráta elérésének reményében – vállalják jelenleg a beruházásokat. A városban rendelkezésre álló olcsó munkaerő is egyre kevésbé vonzó, hiszen már alig akad szabad munkaerő, és demográfiai tendenciák miatt várhatóan a munkaerő utánpótlás sem lesz kielégítő. Az EU foglalkoztatási korlátainak megszűnésével a szomszédos területekre történő ingázás csökkenésével sem lehet számolni, sőt esetleg tovább növekedhet, ami tovább fokozza a térségben a munkaerőhiányt. Jelentős befektetők vonzásához megfelelő mennyiségű és minőségű munkaerővel, ehhez pedig hosszú távú népességvonzással is kell rendelkeznie a városnak, fel kell készülni a betelepülők fogadására.

Várhatóan a nemzetgazdasági helyzet stabilizálása után csökkenthetők lesznek a közterhek, így a befektető-vonzás ismét eredményes lehet. Addig a városnak az ahhoz szükséges terület-előkészítésekre kell koncentrálnia, hogy a fellendülés megindulásakor kész befektetési kínálattal rendelkezzen. Mosonmagyaróváron nagyméretű és összefüggő gazdasági terület állhat egy tagban rendelkezésre, ami nagyobb telephelyek, ipari/logisztikai komplexumok elhelyezésére is alkalmas. A korszerű K+F tevékenységek vagy környezetipar számára a kvalifikált munkaerő és az egyetem jelenléte lehet vonzó. Ugyanakkor a városnak kiemelt figyelmet kell fordítania a környezetbarát tevékenységek/technológiák letelepítésére: a tőkevonzást a környezetvédelmi érzékenység szem előtt tartásával kell megvalósítani.

Mosonmagyaróvárnak Bécs és Pozsony közelségéből előnyöket kell kovácsolnia, képesnek kell lennie azonos esélyekkel szövetkezni ezekkel a városokkal. Elsősorban e városok lakónépességre, mint fogyasztói piacra lehet alapozni, ill. hosszabb távon a kis- és középvállalkozásoknak a győri/hazai ipar mellett a pozsonyi iparhoz kapcsolódó beszállítói hálózatba való bekapcsolódásra. Vélhetően felértékelődik az egyetemek kapcsolatainak bővítése, a szellemi tőke összefogása is, így az erre alapozható K+F tevékenységek komoly gazdasági lehetőséget jelenthetnek.

A szolgáltatások ára Szlovákiában nem magasabb, mint Magyarországon, a pozsonyiakat a gyógy- és szabadidős/rekreációs kínálat érdekelheti, ha megfizethető, és a csallóközi kínálatnál magasabb színvonalat és szélesebb választékot kínál. A csallóközi turisztikai kínálatnál a mosonmagyaróvári kedvezőbb, így jó esélyei vannak a városnak, azonban Pozsony Ausztriához való közelsége, a Fertő-tó környéki kiépítettség és a burgenlandi termálfürdők Mosonmagyaróvár versenyesélyeit nehezítik. Ugyanakkor Ausztriában a szolgáltatások ára még mindig magasabb, ezért az onnan Mosonmagyaróvárra irányuló kereslet továbbra is fennmaradt, bár lassan mérséklődik. Hosszabb távon, az árak kiegyenlítődése esetén azonban a kereslet csökkenésével lehet számolni, ezért a nagyon

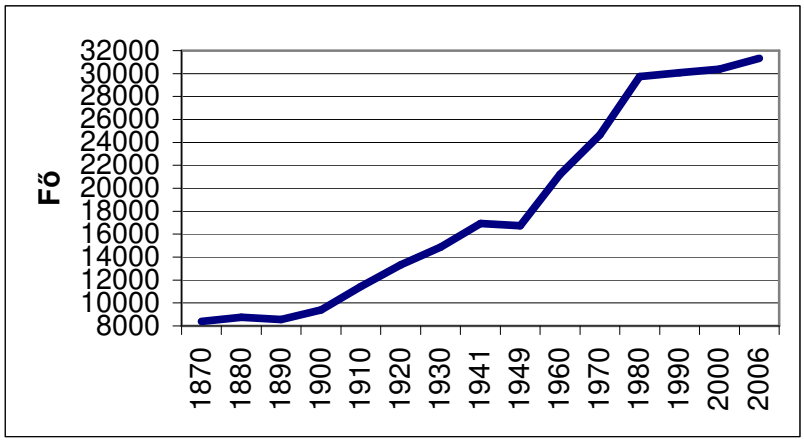
magas színvonalú, sok élőmunkát igénylő, egyedi, művészeti értéket képviselő (kézműipari) tevékenységek, valamint a személyes kötődést igénylő szolgáltatások (pl. orvos-páciens kapcsolat) fennmaradásának vannak tartósan jobb esélyei.

Az idegenforgalmi és szabadidős kínálat terén a Fertő-tó közelsége miatt a tó körül kialakult magas színvonalú osztrák kínálattal kell Mosonmagyaróvárnak versenyeznie. A sikerhez kedvező természeti adottságokkal rendelkezik a város, ezek kiépítettsége, kihasználtsága azonban messze elmarad a lehetőségektől. Arra is figyelmet kell fordítani, hogy olyan szegmensek kerüljenek fejlesztésre, melyek a régió Ny-i felén nincsenek meg, vagy kapacitásuk – a terület terhelhetősége miatt – korlátozott. Ehhez a turizmusfejlesztési koncepciót a szigetközi településekkel összehangoltan és egymást erősítő módon szükséges kialakítani. A Fertő-tó és Mosonmagyaróvár-Szigetköz turisztikai kínálatának és lehetőségeinek összehangolása is szükséges, közös szervezetek és marketing kialakításával, mert az együttes fellépés révén az EU piacokon kedvezőbbek az érvényesülés lehetőségei.

2.2. Társadalmi helyzetkép

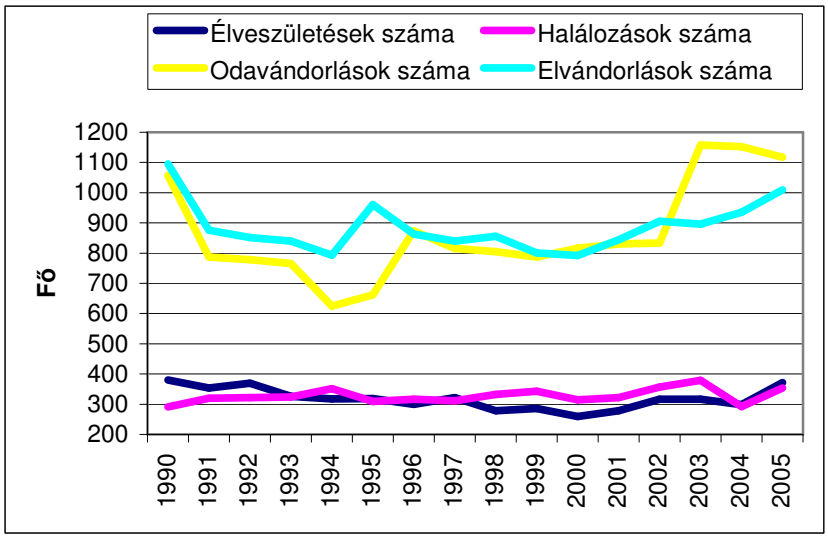
A társadalmi mutatók közül a népességszám alakulása, a népesség korösszetétele, végzettségi viszonyai, illetve foglalkoztatási jellemzői alapján közelíthető meg legjobban a város jelenlegi társadalmi fejlettségi helyzetképe.
Mosonmagyaróvár népességszáma – a II. világháború időszakát leszámítva – 1870 óta folyamatosan nő, 1980 óta azonban csak igen mérsékelt dinamikával (5. ábra). Ez az országos viszonyoknál ugyanakkor mégis kedvezőbb helyzetet jelent, mivel a kedvezőtlen természetes szaporodás mellett a vándorlási egyenleg pozitívumával a város még ma is meg tudja tartani, sőt némileg növelni is tudja állandó lakóinak számát (2006-ban a lakónépesség száma mintegy 400 fővel haladta meg az állandó népességét).

5. ábra Mosonmagyaróvár népességszámának változása, 1870-2006



1990 óta a városban is állandósult a negatív természetes szaporulat, azaz a halálozások száma szinte minden évben meghaladta a születések számát (kivéve az 1990-es évek közepét). A vándorlási különbözet közvetlenül a rendszerváltás előtt ugyanakkor még negatív volt, amely az 1990-es években is kitartott, azóta azonban növekvő mértékben pozitív (6. ábra). A városból történő elköltözést, illetve a környező településekre történő kiköltözést ma már ellensúlyozni tudja a – nagyrészt más térségekből származó – beköltözés.

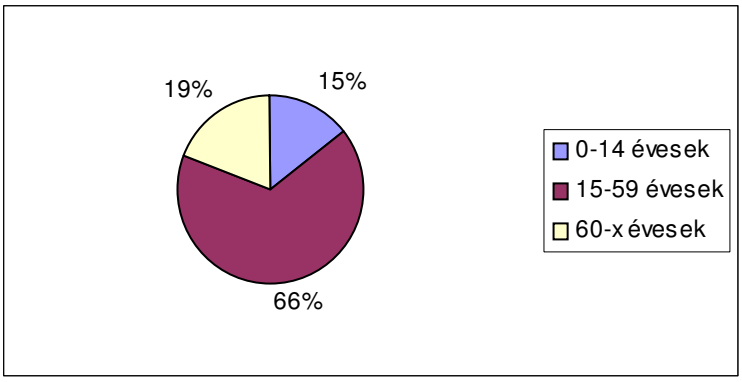
6. ábra Az élveszületések és halálozások, valamint az oda- és elvándorlások számának alakulása, 1990-2005



A tényleges szaporodás, népességszám növekedése a város gazdasági és szolgáltatási szerepének növekedését is igazolja, ráadásul a környező települések lakosságszáma is bővült az elmúlt években. A lakóhelyi és munkahelyi-szolgáltatási szerepkörök azonban szétváltak. Ennek oka, hogy a javuló közlekedési feltételek miatt a városlakók – jobb lakóhelyi feltételeket, nyugalmasabb életformát nyújtó – kiköltözése, illetve egyes területeken a munkavégzés és a munkahely fizikai különválása jellemző.

A lakosság korcsoportok szerinti összetétele (7. ábra) szinte teljesen leképezi az országos tendenciát, vagyis az aktív korúak mintegy 2/3-os aránya mellett közel azonos arányban vannak jelen a gyermek- és időskorúak a városban, mint az országban. Ugyanakkor jelentős mértékű az elöregedés egyes városrészekben. A fiatal korosztályok létszáma és részaránya csökkent az elmúlt években, a gyermek utánpótlás meglehetősen alacsony. Ennek a nevelési-oktatási intézmények fenntarthatósága ill. az időskorúak növekvő egészségügyi ellátásbeli és szociális gondozási igényének biztosítása szempontjából lesznek a városi költségvetést egyre jobban megterhelő hatásai.

7. ábra Mosonmagyaróvár népességének korösszetétele, 2005



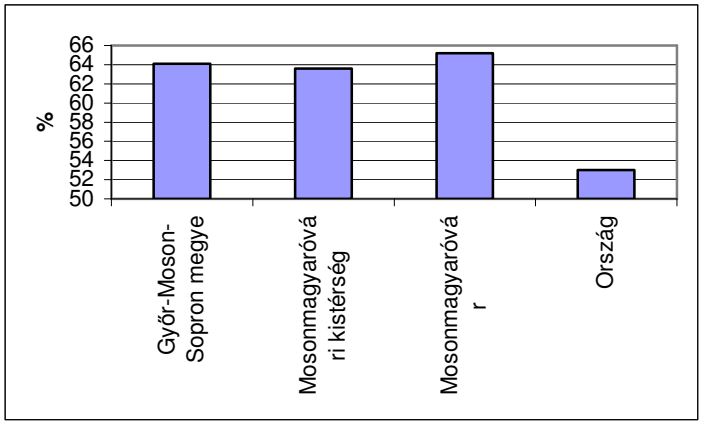
A háztartás és családstruktúra 1970 és 2001 közötti változása szemléletesen mutatja az utóbbi évtizedek demográfiai tendencia-változásait. Megfigyelhető a társadalom atomizálódása: a háztartások száma 7465-ről 11346-ra növekedett, az átlagos háztartásnagyság 3,23 fő/háztartásról 2,61 fő/háztartásra csökkent, ezen belül különösen aggasztó a háztartásonkénti 1,65 foglalkoztatott 1,17 értékre mérséklődése. Míg 1970-ben az összes háztartásszámhoz

viszonyítva a családszám 90%-os volt, a 2001-es népszámlálás idejére a háztartásoknak csupán 78%-a családháztartás. Ennél nagyobb gondot okoz az, hogy míg 1970-ben egy családra átlagosan még 1,33 gyerek jutott, ma ez a szám már kevesebb, mint 1,05. Különösen gyorsan fogy a legfiatalabbak száma és aránya: 1970-ben 100 családban még 92 volt a 15 évesnél fiatalabb gyerekek száma, 2001-ben viszont már csak 53. Eszerint a családokban élő gyerekek 69%-a volt 15 év alatti 1970-ben, ez ma már csupán 50%.

A háztartások személyszám szerinti összetétele is a társadalom atomizálódását tükrözi: az egy fős magányos háztartások majdnem az összes háztartás egynegyedét adják, maximum 3 fős vagy annál kisebb a háztartások több mint háromnegyede. A négy személyesnél nagyobb háztartások aránya elenyésző (7%). A háztartások magas száma a lakásellátás szempontjából érdekes, míg az egyszemélyes háztartások között az egyedülálló időseké a szociális ellátás igényét növelheti.

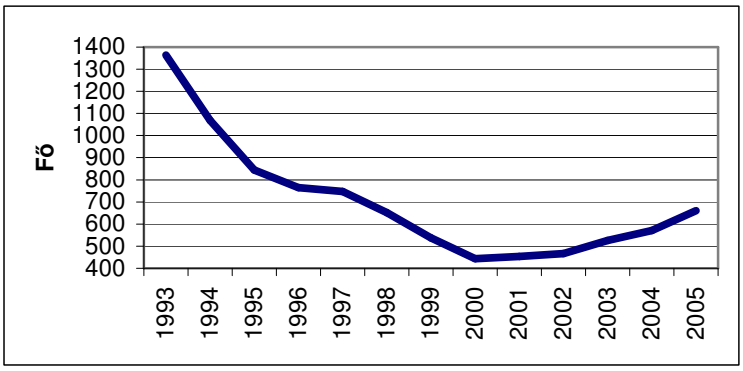
Igen kedvező a régión és a megyén belül is Mosonmagyaróváron az aktív korúakra vetített foglalkoztatottsági arány (8. ábra), amely egyszersmind az ország egyik legkedvezőbb városi értéke. Mindezt a város és térségének magas és jól elérhető munkahely-száma, valamint az itt élők kedvező dolgozói aktivitása és munkához való hozzáállása, munkamorálja adja.

8. ábra Foglalkoztatottak az aktív korú népesség arányában, 2005



A foglalkoztatottak korcsoportmegoszlásából kiderül, hogy az aktív népesség majdnem egynegyede 50 éven felüli, melyből következően várható, hogy az elkövetkezendő 10 évben ez a munkaerő nyugdíjba megy, miközben a munkába lépők száma kevesebb száma lesz. Így hosszabb távon akár munkaerőhiány is felléphet a városban, amelyet a területi munkamegosztás hatókörének kiterjesztése enyhíthet. Mindezek figyelembe vételével a munkavállalás céljából a városba, vagy az onnan máshová ingázók közlekedési és munkavállalási feltételein javítani szükséges.
Előzőekből az is következik, hogy igen kedvező a városban a munkanélküliségi ráta: 2007. decemberében csupán 3,17% volt, ami az országos (6,7%) és a régiós átlagnál kedvezőbb, de némileg meghaladja a megyei átlagot (2,96%). A nyilvántartott álláskeresők száma (9. ábra), illetve a munkanélküliségi ráta a foglalkoztatási helyzet javulásával párhuzamosan gyorsan, nagymértékben csökkent az elmúlt tizenöt évben. Az 1992-es csúcspont után a 2000-es évek elejére az abszolút szám, illetve ezzel együtt a munkanélküliek aránya is az országos átlagnál alacsonyabb szinten stabilizálódott. Ezzel a város munkanélküliségi szintje a fővárossal, Győrrel és néhány más Budapest környéki és Észak-dunántúli várossal együtt az egyik legalacsonyabb.

9. ábra A nyilvántartott álláskeresők (munkanélküliek) számának változása, 1993-2005



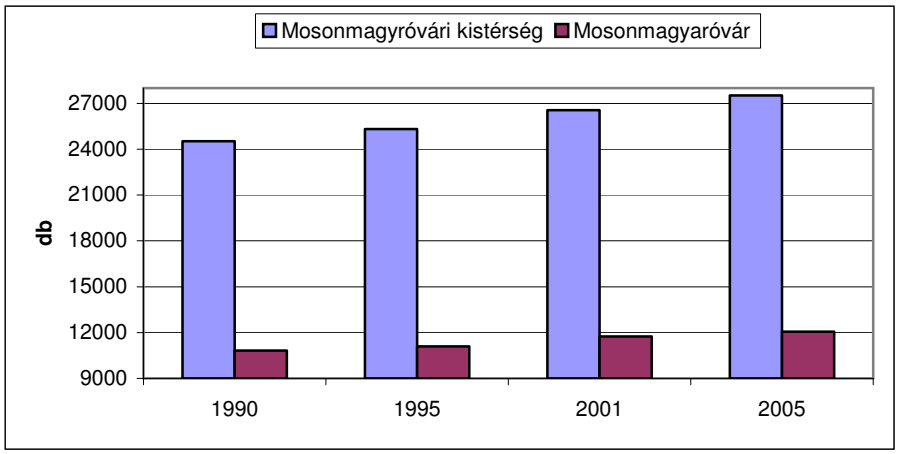
A különböző területi szintek munkanélküliségi adatainak összehasonlítása arra is rámutat, hogy a munkanélküliség változása alacsonyabb szintű, de együtt mozog az országos folyamatokkal. Ez arra utal, hogy nem a város adottságainak változása, hanem a makro-folyamatok alakulása okozza a kisebb ingadozásokat.

A magas foglalkoztatási szint az országos átlagot meghaladó képzettségi adottságokkal is párosul. Ezt jelzi a legfeljebb általános iskolai végzettségűek országos átlag (52%) alatt maradó aránya (40,1%), valamint a felsőfokú végzettségűek országos átlagot (14,5%) közelítő aránya is (13,2%). Az összes foglalkoztatottra vetítve 49,3% a legalább érettségivel rendelkezők aránya. A felsőfokú képzettségűek adják a munkaerő 16,4%-át. A középfokú végzettségűeknek fele érettségivel, másik fele érettségi nélküli szakmai bizonyítvánnyal rendelkezik. Ez a város emberi erőforrásainak megfelelő kvalifikáltsági szintjét mutatja, ami a versenyképesség szempontjából is kedvező. Ugyanakkor a város munkaképes korú aktív lakóinak 81-82%-a dolgozik helyben, 18-19%-a ingázik. A városból máshová dolgozni ingázók több mint fele legalább érettségivel rendelkezik, míg a bejáróknak csupán a 34%-a középfokú végzettségű. Ez azt is jelenti, hogy a város munkaerőigénye inkább az alacsonyabban kvalifikáltakat vonzza, és kevésbé tudja kielégíteni a magasan képzettek igényeit, mivel az iskolázottabb munkaerő nagyobb arányban ingázik más településre dolgozni.

2.3. A lakókörnyezet jellemzői

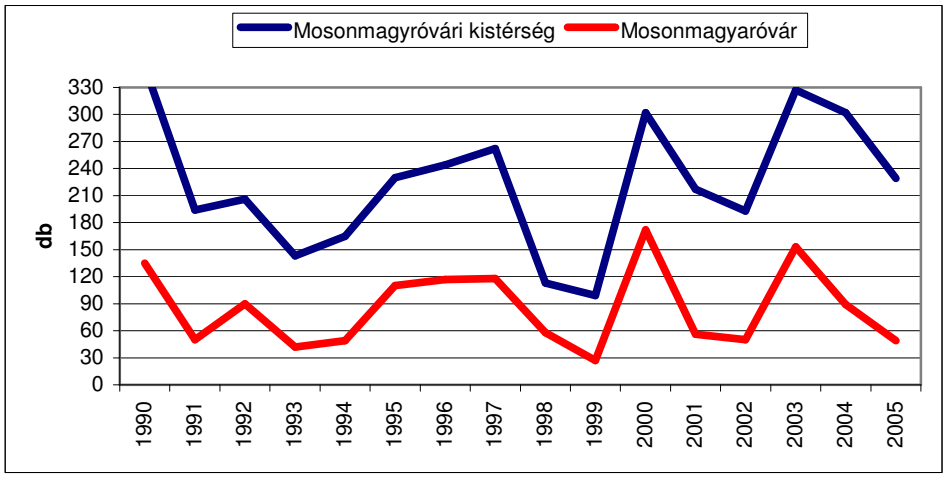
Mosonmagyaróváron a háztartások száma a 2001-es népszámláláskor 11346 volt, a lakásállományé 11701 db, amely mintegy 350 egységgel bővült 2005-ig (10. ábra). Az elmúlt 15 évben az állomány jelentős átalakuláson ment keresztül, amely az életkörülmények változását is jelzi. Mennyiségi lakáshiányról nem lehet beszélni, a lakások száma meghaladja a háztartásokét, ugyanakkor 11065 volt közülük lakott, míg 62 db-ot másra (pl. iroda, vállalkozás) használtak, illetve 554 üresen állt.

10. ábra A lakásállomány alakulása, 1990-2005



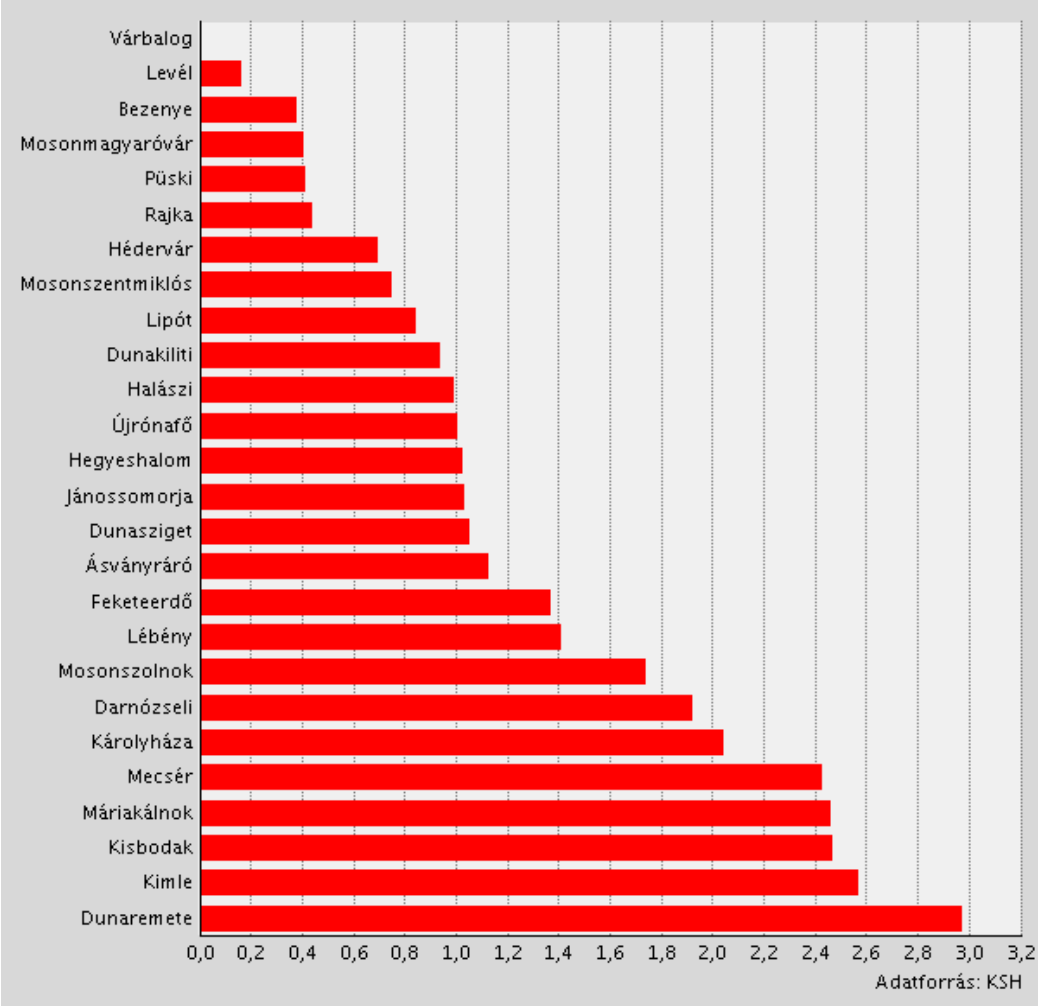
A lakásállomány változása mellett annak megújulását mutatja az újonnan épített lakások száma (11. ábra). 1990-1995-ig a városokban általában csökkent az új lakások száma, majd az elmúlt tíz évben kezdett el folyamatosan növekedni. Mosonmagyaróváron és térségében ez az országos tendenciától annyiban tér el, hogy a növekedés mintegy három évvel később kezdődött meg, és azóta is nagyon változékonyan alakul éves szinten. Ez a lakáspolitikai koncepciók és a lakásépítési támogatási rendszerek folytonos átalakulásának is köszönhető. Lényeges az is, hogy a szuburbanizációs tendencia itt is érezhető, vagyis az 1990-es évek elején felgyorsuló kiköltözés jelentősen csökkentette a városi lakásépítési kedvet.

11. ábra Az épített lakások száma Mosonmagyaróváron és kistérségében, 1990-2005 (db)



Mosonmagyaróvár a rendszerváltás óta a lakásépítésben nem tartozik a legdinamikusabb települések közé: Győr és Sopron is megelőzi a tízezer lakosra jutó éves lakásépítés terén. Ugyanakkor általános tendencia, hogy nem a városokban, hanem a városokkal szomszédos községekben van legnagyobb építési kedv, mivel a környező településeken kedvezőbbek a megélhetési körülmények, valamint az ingatlanárak a városiaknál általában alacsonyabbak. A fajlagos lakásépítési (illetve tényleges szaporodási) értékek megmutatják a városkörnyéki agglomerálódó körzetek is, mely szerint Dunaremete, Kimle, Kisbodak és Máriakálnok növekedése igen dinamikus, szemben Levéllel, Bezenyével, Püskivel és Rajkával (12. ábra).

12. ábra 100 lakosra jutó lakásépítés a mosonmagyaróvári kistérségben 1990-2005 között (db/100 fő)

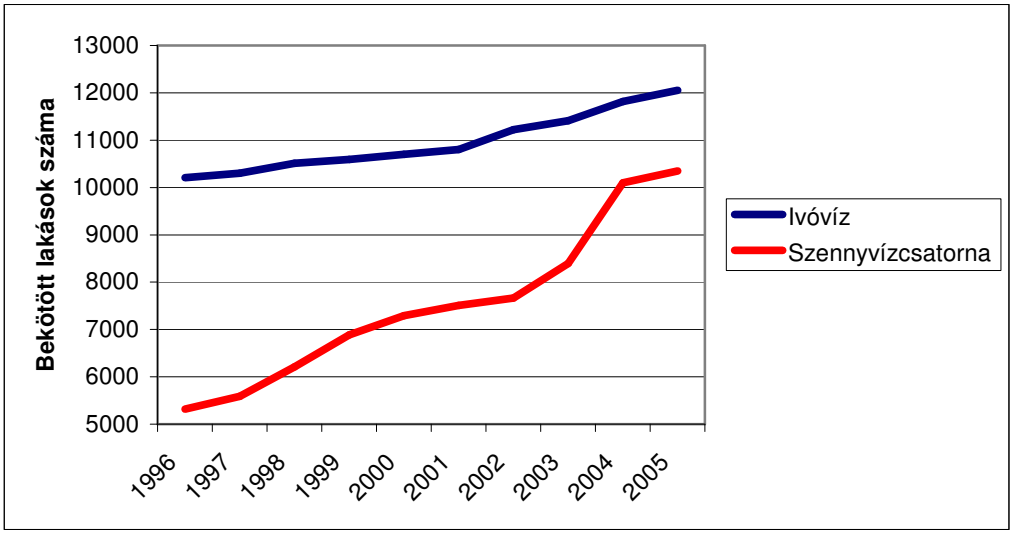


A lakásállomány tulajdonviszonyaiban a magántulajdon dominál, összesen 10898 db lakás van természetes személyek tulajdonában (93%), míg az önkormányzatében 662 db (5,6%). Egyéb (pl. vállalkozás) tulajdonában mintegy 150 db lakás található (1,3%). A teljes lakásállományból bérleti, szolgálati lakásként lakott 1166 db (9,9%), ebből a bérbeadott magántulajdonú lakás 454 db, az önkormányzati bérlakás vagy a munkáltató által biztosított szolgálati lakások száma 812 db (6,9%). Mindezek jelzik a lakásállomány kellő rugalmasságát a különböző társadalmi csoportok eltérő igényeinek kielégíthetősége terén.

Az újonnan épített lakások építési formája szerint a megyei városokban a többlakásos, többszintes beépítés a legkedveltebb. Ez Mosonmagyaróvárra kevésbé jellemző, bár itt is létesülnek társasházak, de főképp a családi házas építés a meghatározó: az elmúlt 15 évben átlagosan megépült évi 88 lakásból valamivel több volt a családi ház (46), mint az egyéb lakásegység. Ebből következően az újonnan épített lakások átlagos alapterülete is nagy (124 m^2), szobaszám szerinti összetétele is a nagylakások irányába mutat: 1 szobás lakás nem is épült, a többség pedig legalább 4 szobás. Az átlagos lakásnagyság valamivel meghaladja a két és fél szobát, egy lakásban átlagosan 2,67 fő él, míg az egy szobára jutó népesség nem éri el az egy személyt (0,98 fő). A lakások 96%-a fürdőszobás, ami történeti összehasonlításban igen magas érték. A megszűnt lakások évi átalagos száma 1990-2005 között 11 volt a városban.

Ugyancsak kiemelkedő a lakások infrastrukturális ellátottsága: a lakások 72%-a rendelkezik vezetékes telefoni fővonallal, melynek 18%-a ISDN. A kábeltelevíziós hálózatba bekapcsolt lakások aránya 70%. A csatornázottság meghaladja a 80%-ot, a közműolló jelentős mértékben záródott az elmúlt 10 év folyamán is (13. ábra). A viziközmű hálózatok városi hosszának növekedése a városrészek folyamatos bekapcsolását jelzik (a közüzemi csatornahálózat hossza 1996-2005 között 124 km-re, a duplájára nőtt, míg a vízhálózat hossza mintegy 15 km-el 138 km-re bővült).

13. ábra A közműolló alakulása Mosonmagyaróváron, 1996-2005



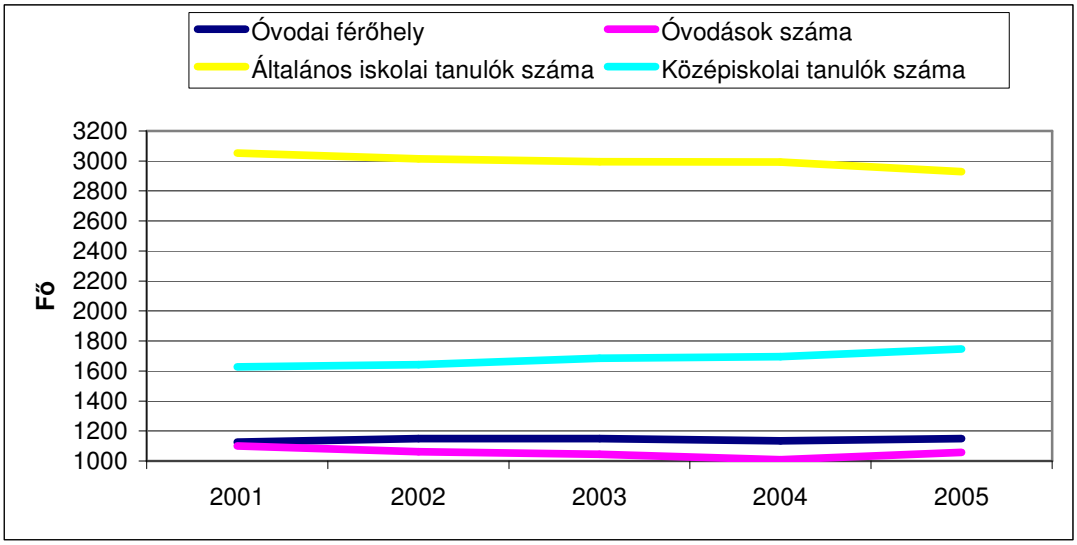
A vezetékes gázellátás azonban elmarad az országos átlagtól, ennek oka, hogy a városban csak a rendszerváltás után épült ki a földgázhálózat, melyre vontatottan halad az egyéni rákötés. Jelentős eredmény azonban, hogy a vezetékkiépítés gyorsan haladt és néhány év alatt a városrészek többsége bekapcsolódhatott az ellátásba.

Végül a lakókörnyezet fontos mutatója a zöldterületek nagysága. E tekintetben Mosonmagyaróvár jelentős fejlődésen ment keresztül az elmúlt tizenöt évben. A zöldterületek nagysága jelentősen nőtt, 2006-ra meghaladta a 649,5 ezer négyzetmétert, míg a kistérségben ehhez további 30 ezer négyzetméter kapcsolódik. Ez az országos és más területi átlagértékekhez képest kimagasló eredmény.

2.4. A közszolgáltatások helyzete

A városi gyermeknevelési és oktatási intézmények kapacitásfelesleggel rendelkeznek. Ez a minőségi nevelés és oktatás szempontjából kedvező, hiszen kisebb létszámok esetén több figyelem fordítható egy-egy gyermekre, de a működtetés költsége az önkormányzatnak jelentős nehézségeket okoz. Mosonmagyaróváron 9 óvodában 1150 férőhely volt 2005-ben, így a kihasználtság 92%-os (14. ábra), amely kedvező, de újfent kedvezőtlen irányba fordul. A születésszám folyamatos csökkenésének általános tendenciája mellett ugyanis az igények átmeneti, néhány éves emelkedésére lehet számítani a természetes szaporodás utóbbi években enyhén javuló adataiból, ugyanakkor a város fiatalokat vonzó népességpolitikája tovább javíthatja a trendeket, és növelheti a kihasználtságot is.

14. ábra Az óvodai férőhelyek számának, valamint az óvodások, általános iskolások és középiskolások számának változása, 2001-2005



A városban az általános iskolák száma szintén 9, ahová 2005-ben folyamatosan csökkenő trend mellett már csak 2930 tanuló járt (14. ábra). Az átlagos osztálylétszám 21 fő, ami a nevelés szempontjából kedvező, finanszírozási oldalról kedvezőtlen. A tanulólétszám további drasztikus fogyása miatt a későbbiekben iskolabezárásra is szükség lehet, ami a városrészek egyenletes területi ellátottságát veszélyeztetheti amellett, hogy helyi érdekkonfliktusokkal jár. Gondot okoz az is, hogy a legújabb lakóterületek (pl. Akadémia-dűlő) a városközponttól távol helyezkednek el, így ellátásuk a kívánatos ellátási távolságon belül nehezen oldható meg.

Középfokú oktatás tíz intézményben folyik a városban, a nyolc érettségit adó intézmény közül három gimnázium és öt szakközépiskola. A gimnáziumi tanulók létszáma (909 fő) valamivel meghaladja a szakközépiskolásokét (786 fő). A gimnáziumi oktatás színvonala magas, a két tannyelvű oktatás révén versenyképes a kikerülő diákok nyelvtudása. A szakközépiskolákkal nagyjából azonos létszámú diák (794 fő) tanul szakiskolákban. Itt a párhuzamosságok (azonos szakmák oktatása több helyen) megszűntetésére kell törekednie a városnak, valamint a város gazdasága által igényelt szakok (pl. fémipari szakmunkás) jelentkezői számának növelésére. A középiskolai összes tanulólétszám jóval magasabb, mint a megfelelő városi korcsoport létszáma, amely jelzi, hogy Mosonmagyaróvár jelentős térségi iskolaváros.

Mosonmagyaróvár nagy tradíciójú felsőoktatással rendelkezik az egykori Mezőgazdasági Akadémia révén, amely ma a Nyugat-Magyarországi Egyetem része, de oktatási profilja továbbra is a mezőgazdasággal kapcsolatos (mintegy 735 hallgatóval). Az egyetem szlovákiai kihelyezett tagozattal is rendelkezik, így az országhatárokat átlépő regionalitás kialakítása megindult. Nagy jelentősége lehet az Ausztria felé kisugárzó vonzerő erősítésének is, hiszen Burgenland Ausztrián belül a jelentősebb mezőgazdasággal rendelkező tartományok közé tartozik. A felsőoktatási intézménynek nemcsak a tényleges oktatásban, hanem az új csúcs(bio)technológiák fogadásában, a város szellemi életében, az értelmiségi légkör kialakításában, kulturális igényein keresztül a kulturális élet fellendítésében és a konferenciaturizmus fejlesztésében is nagy szerepe van. Ugyanakkor ezt a szerepkört ma csak mérsékelten látja el, ezért célszerű szorosabbra fűzni és kiterjeszteni a város és az egyetem együttműködéseit.

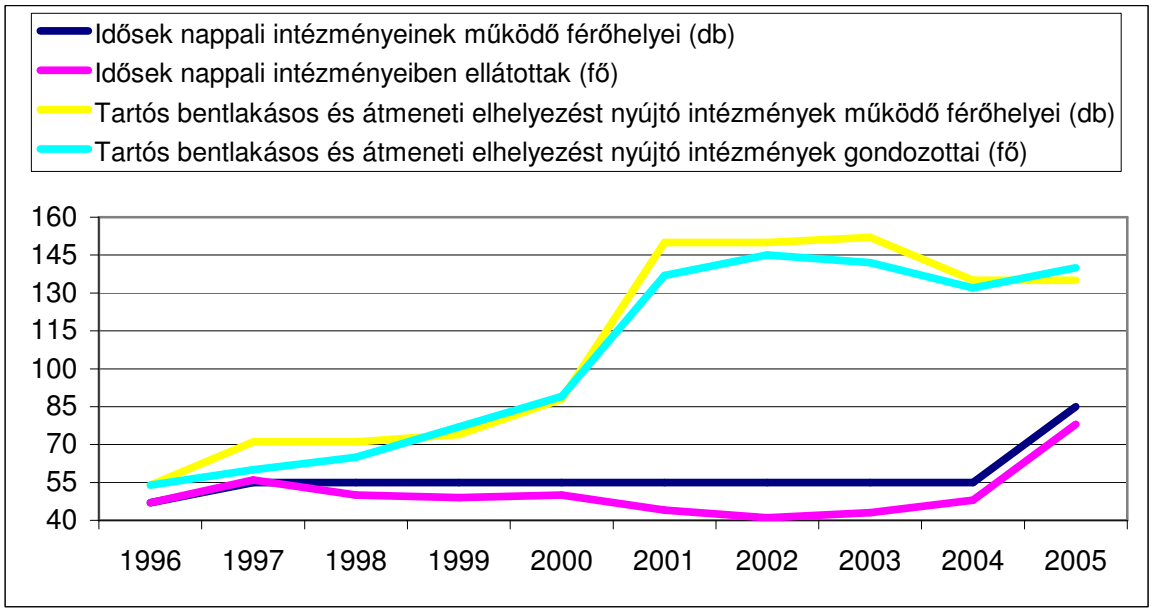
Az egészségügyi alapellátásban a város mintegy 30 ezer lakosát 20 háziorvos látja el, azaz az egy orvosra betegszám cca. 1500 fő. Fogorvosokkal – elsősorban magánrendelőkkel – a város

rendkívül jól ellátott, bár az üzleti alapon történő fogkezelési kapacitás leginkább osztrák igényekre alakult ki (egészségturizmus). Mosonmagyaróvárt a kórházleépítés nem érinti, de az átszervezés – az aktív és passzív ágyak arányának átalakítása – igen. A kórház ellátási körzetébe a város mellett több település is tartozik. A kórház felszereltsége megfelelő, felújítása a közelmúltban zajlott le.

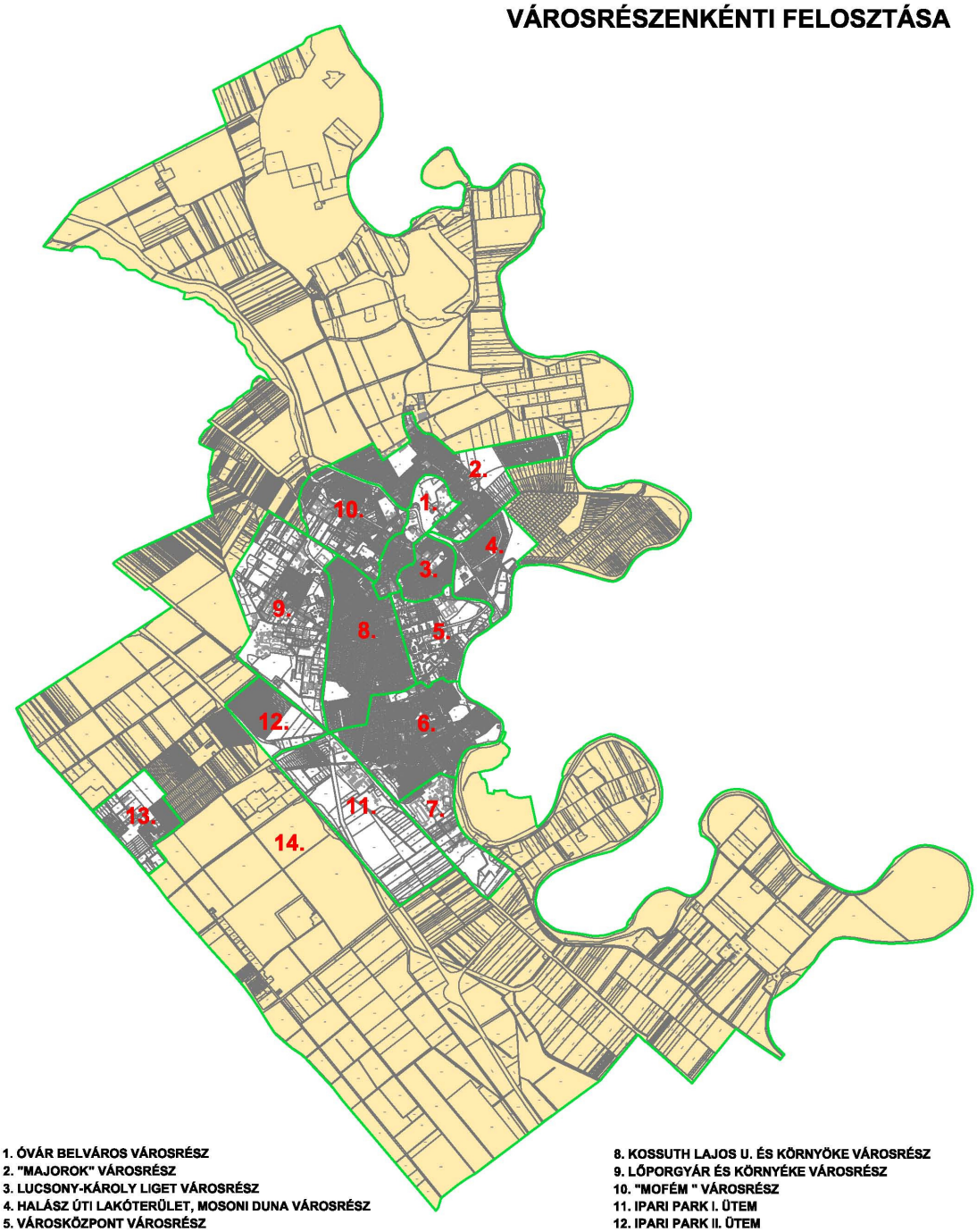
A szociális ellátáson belül rendkívül szűk kapacitásokkal működik a legfiatalabbak ellátása és az idősgondozás. A megye valamennyi városában kevés a bölcsődei férőhely, a kihasználtság (egy település kivételével) mindenütt meghaladja a 130%-ot. Mosonmagyaróváron másfélszeres túlterheltséggel működik a bölcsőde, amelyre többszörös igény mutatkozik hosszabb távon is, mivel a születések száma kevésbé csökkent az elmúlt években és csökken várhatóan, mint ahogy az ellátó intézmény leépült, illetve kapacitása nem bővül. A városba betelepülő fiatal és képzett munkaerő vonzásán túl a megtartásának éppen az egyik fontos eleme lehet a bővítés.

Az idősellátás kapacitásbővítése ugyanakkor feltétlenül szükséges. Ma a város a megyén belül a legszűkebb fajlagos kapacitással rendelkezik, az idősek 1%-ánál is kisebb a nappali klubok befogadási képessége, amely rendkívül kevés annak ellenére is, hogy 2005-ben kapacitásbővítés történt. A tartós, vagy átmeneti bentlakást nyújtó intézmények kapacitása 2001-ben bővült, a jelentős igényeket mutatja azonban, hogy ma már újfent túltelítettség jellemzi (15. ábra). A szociális gondozási igényt a kedvezőtlen népesedési trendek, a népesség növekvő mértékű elöregedése a jövőben csak növelni fogja. Az idősklubok létesítése mellett a házi gondozási hálózat továbbfejlesztése is szükséges. Az önkormányzati keretek között folyó tevékenységek mellett az e feladatok ellátására specializálódott közhasznú szervezetek, egyházak támogatásával ez az önkormányzati tevékenység részben kiváltható.

15. ábra Az idősellátás egyes intézményei férőhelyeinek és igénybevételének változása, 1996-2005



MOSONMAGYARÓVÁR VÁROSRÉSZENKÉNTI FELOSZTÁSA



1. ÓVÁR BELVÁROS VÁROSRÉSZ
2. "MAJOROK" VÁROSRÉSZ
3. LUCSONY-KÁROLY LIGET VÁROSRÉSZ
4. HALÁSZ ÚTI LAKÓTERÜLET, MOSONI DUNA VÁROSRÉSZ
5. VÁROSKÖZPONT VÁROSRÉSZ
6. MOSONI BELVÁROS VÁROSRÉSZ
7. MOSONI DÉLI IPARI VÁROSRÉSZ
8. KOSSUTH LAJOS U. ÉS KÖRNYÖKE VÁROSRÉSZ
9. LŐPORGYÁR ÉS KÖRNYÉKE VÁROSRÉSZ
10. "MOFÉM " VÁROSRÉSZ
11. IPARI PARK I. ÜTEM
12. IPARI PARK II. ÜTEM
13. ÚJUDVAR VÁROSRÉSZ
14. KÜLTERÜLET

3. A VÁROSRÉSZEK TERÜLETI MEGKÖZELÍTÉSŰ ELEMZÉSE

A városrészek társadalmi-gazdasági jellemzői

Mosonmagyaróvár teljes igazgatási területe 13 belterületi városrészre, valamint a külterületre bontható. A városrészek a következők:

1. Óvár belváros
   Liget sor – Liget sor – 1061 hrsz-ú út – Wittmann park – Cserháti Sándor utca – Malomszer utca – Lajta folyó – Csaba utca – Diófa utca – Ivánfy Ede utca – Gyári utca – Sallai Imre utca – Városkapu tér – Ady Endre utca – Pozsonyi út

2. „Majorok" városrész
   Szily Pál utca – Pozsonyi út – Feketeerdei út – Feketeerdei út – külterület-belterület határa – 0334/94 hrsz-ú út – 9267 hrsz-ú út – Halászi út – Wittmann park – 1061 hrsz-ú út – Liget sor – Liget sor – Lajta folyó

3. Lucsony-Károly liget városrész
   Cserháti Sándor utca – Lajta folyó – Lajta folyó – Malomszer utca

4. Halászi úti lakóterület, Mosoni Duna városrész
   Halászi út – 1078/2 hrsz-ú út – 1098 hrsz-ú út – 1100/37 hrsz-ú telek – Mosoni Duna – Lajta folyó – Lajta folyó

5. Városközpont városrész
   Csaba utca – Lajta folyó – Mosoni Duna – Fazekas Mihály utca – Kökény utca – Szent István király út

6. Mosoni belváros városrész
   Kökény utca – Fazekas Mihály utca – Mosoni Duna – Kühne Ede tér – József Attila utca – Tízház utca – 2778 hrsz-ú utca – 2824/34 hrsz-ú telek (Hegyeshalom-Budapest vasútvonal) – 4728 hrsz-ú út (az Osztermayer utca meghosszabbítása) – Kossuth Lajos utca – Határsor utca

7. Mosoni déli ipari városrész
   Tízház utca – József Attila utca – Kühne Ede tér – Gabona rakpart – Fehér hídi dűlő – Hegyeshalom-Budapest vasútvonal

8. Kossuth Lajos utca és környéke
   Megyei csatorna (4750/31 hrsz.) – Fertő sor – Huszár Gál utca – Huszár Gál utca – Királyhidai utca – Gyári utca – Ivánfy Ede utca – Diófa utca – Szent István király út – Határsor utca – Kossuth Lajos utca - 4728 hrsz-ú út (az Osztermayer utca meghosszabbítása)

9. Lőporgyár és környéke városrész
   Királyhidai utca – Huszár Gál utca – Megyei csatorna (Huszár Gál utca) – Fertő sor – Megyei csatorna – Hegyeshalom-Budapest vasútvonal – külterület határa

10. „MOFÉM" városrész
    Királyhidai utca – külterület határa – Lajta folyó – Pozsonyi út – Fő utca – Sallai Imre utca

11. Ipari park I. ütem városrész
    Jánossomorja – Mosoni belváros összekötő út – Hegyeshalom-Budapest vasútvonal – Lébényi-Hansági csatorna – M1 autópálya

12. Ipari park II. ütem városrész
    Jánossomorja – Mosoni belváros összekötő út – M1 autópálya – 045/2 hrsz-ú út – Hegyeshalom-Budapest vasútvonal

13. Újudvar városrész
    043/2 hrsz-ú út – Újudvar dűlő – külterület-belterület határa (Krisztina utcával párhuzamosan) - Jánossomorja – Mosoni belváros összekötő út – Bereki út – a település közigazgatási határa

14. Külterületi városrész

Mosonmagyaróvár városrészei tükrözik a szerves történelmi fejlődés meghatározottságait és hagyományait, figyelembe veszik a tervezés és a statisztikai adatgyűjtés szempontjait, továbbá megfelelő keretét jelentik a városfejlesztésnek is, biztosítva a fejlesztési akcióterületek integrációját.

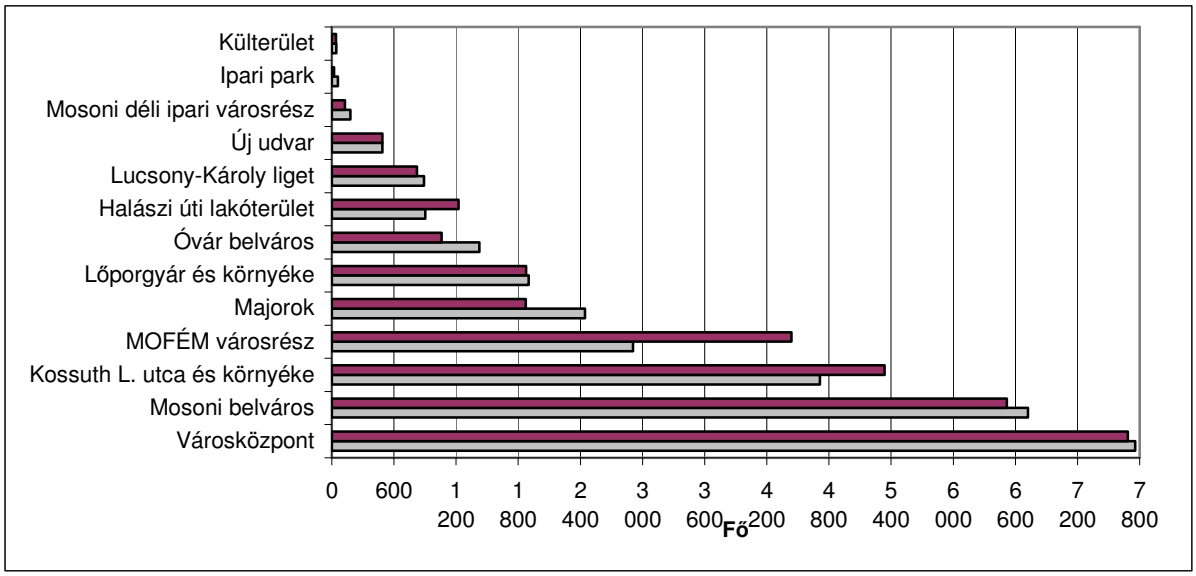
A városrészek gazdasági jellemzői, többek között, a kiskereskedelmi üzletek és a vendéglátóhelyek száma, valamint a legnagyobb vállalkozások jelenléte alapján határozhatók meg (1. táblázat). Ebből kiderül, hogy a város idegenforgalmi és kereskedelmi ellátási központjai is részben elkülönülnek, de az ipar egyértelműen koncentráltan jelenik meg. A történelmi belvárosok, valamint a Lucsony-Károly liget és környéke főként a vendéglátás-idegenforgalom központjai, míg ugyanezek mellett a további jelentősebb lakónépességű városrészek inkább a lakosság kereskedelmi ellátásában kapnak fontosabb szerepet (MOFÉM, Városközpont). Az ipari telephelyek és velük a foglalkoztatás a külső ipari negyedekben jelennek meg, ahol ugyanakkor az ellátási szerepek mérsékeltek (kivéve MOFÉM).

1. táblázat A városrészek kereskedelmi üzleteinek, vendéglátási egységeinek száma, valamint a legnagyobb cégek elhelyezkedése (db)

	Óvár belváros	Majorok	Lucsony-Károly liget	Halászi úti lakóterület	Város-központ	Mosoni belváros	Mosoni déli ipari városrész	Kossuth L. utca és környéke	Lőporgyár és környéke	MOFÉM városrész	Ipari park és logisztikai kp.	Új udvar	Külterület
Legnagyobb vállalkozások	0	0	0	0	0	0	6	0	2	1	0	1	0
Kereskedelmi üzletek	23	32	13	22	18	61	2	42	14	39	3	7	0
Vendéglátóhelyek	10	4	3	1	5	10	4	10	4	4	0	0	0

A városrészek lakosságszáma, főként az eltérő funkciókból adódóan, nagyon különböző (1. ábra). A külső és az alapvetően gazdasági jellegű városrészeket igen kevesen, legfeljebb néhány tízen lakják (Külterület, Ipari park, mosoni déli ipari városrész). Ugyanakkor az utóbbiak esetében jóval magasabb a nappal jelenlévő népesség száma a munkahelyek vonzása miatt. A legnagyobb népességkoncentráció a Városközpontot (7758), a Mosoni Belvárost (6722) és a Kossuth Lajos utca és környékét jellemzi (4714), e három területen él a város lakosságának csaknem 2/3-a (63%). 2001 óta a jelentős számú lakásépítések következtében legdinamikusabban a MOFÉM, valamint a Kossuth és a Halászi utca környéki városrészek lakónépessége nőtt. E növekmény jelentősen meghaladta a fogyatkozó központi városrészek népességcsökkenését (Városközpont, történelmi belvárosok, Lucsony-Károly liget): a lakosság erőteljes városon belüli dekoncentrációja figyelhető meg.

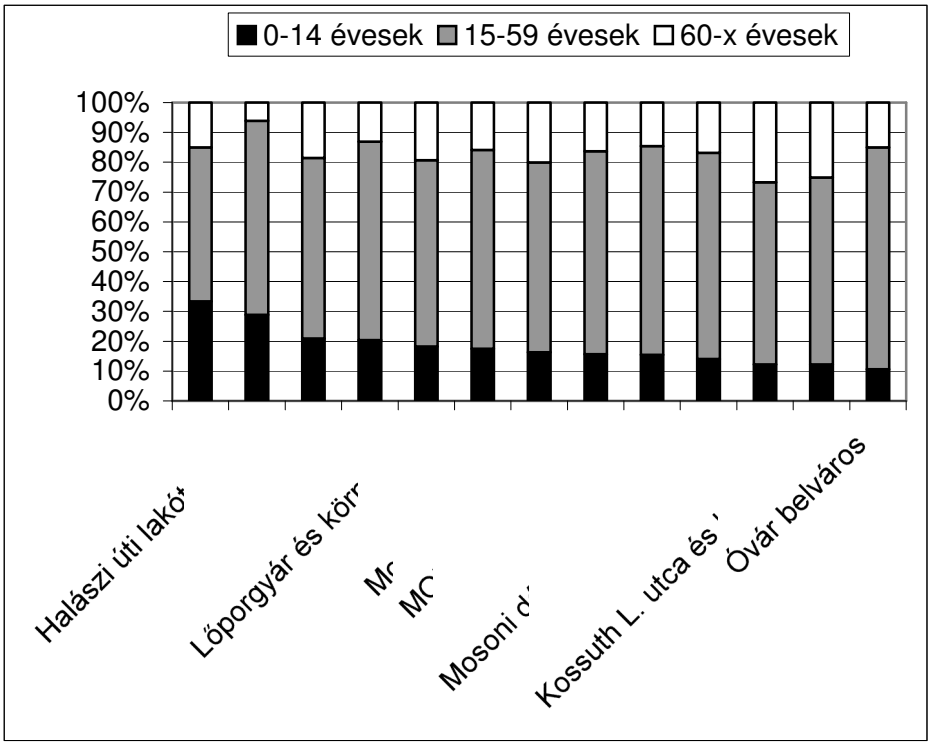
1. ábra A lakónépesség száma városrészenként, 2001, 2007



Megj.: szürke oszlopok: 2001, bordó oszlopok: 2007.

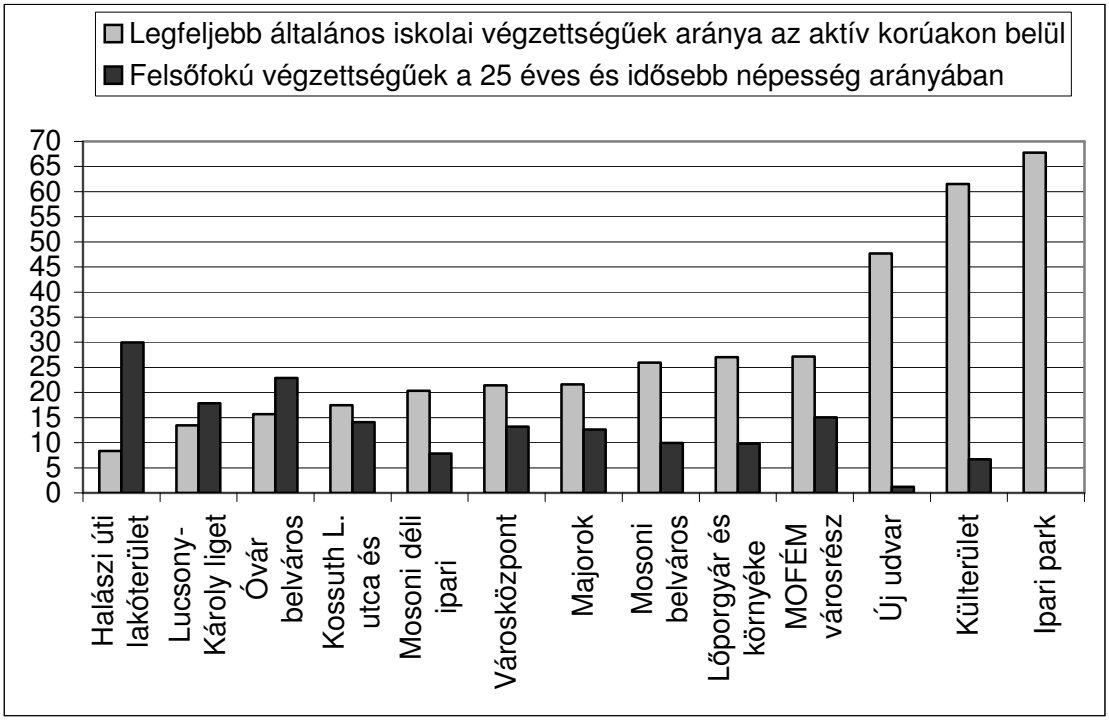
Az egyes városrészek korösszetétele jelentős mértékben differenciált (2. ábra). A legrégibb városrészekben a legelőrehaladottabb az elöregedés folyamata, úgymint a Lucsony-Károly ligetben, a Kossuth u. és környékén, valamint a két történelmi belvárosban. Ugyanakkor a külterületi lakónépesség körében az idősödő és a gyermekkorú eltartottak aránya is magas. A legfiatalosabb az ipari park, a Halászi úti lakóterület, a külterület, az Új udvar és a Lőporgyár környezetében élők korösszetétele.

2. ábra A lakónépesség korszerkezete városrészenként, 2001



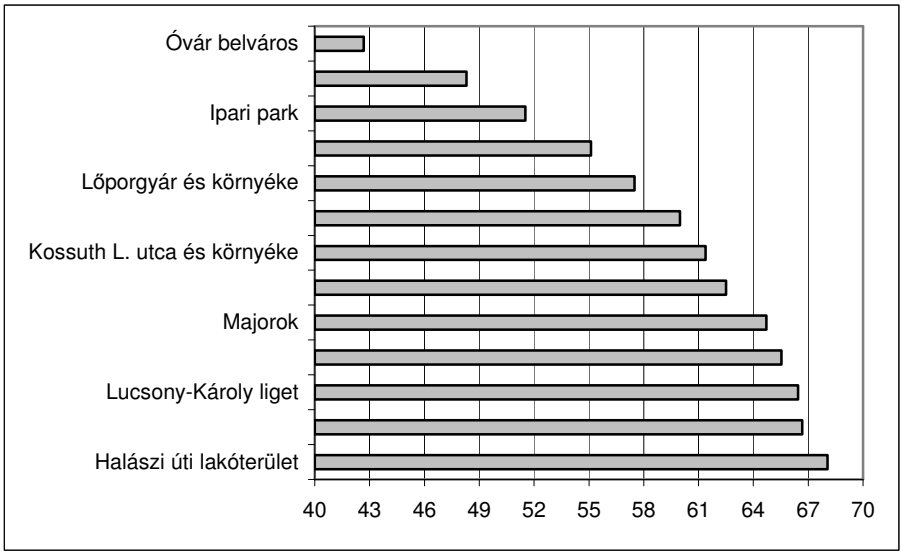
A városrészek lakónépességének átlagos iskolai végzettségi viszonyai jelentős egyenlőtlenséget mutatnak. A külső részeken, az ipari park környékén, az Újudvarban és a külterületi lakott részeken élők zömében általános iskolai végzettséggel rendelkeznek, vagy azzal sem. Ezzel szemben a felsőfokú végzettségűek erősen koncentrálódnak a Halászi úti lakóterületen, valamint Óvár belvárosában, de az előző külső negyedek mellett még a mosoni déli ipari városrészben is átlagon alul reprezentáltak (3. ábra).

3. ábra Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)



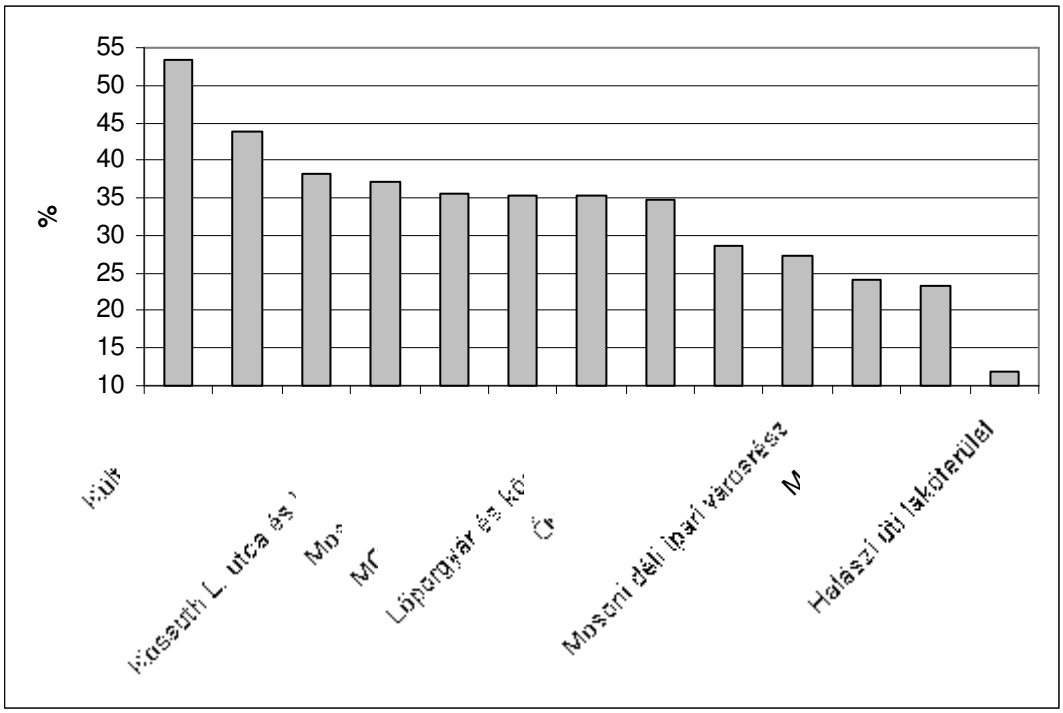
A népesedési folyamatok hatása megmutatkozik a foglalkoztatásban is, hiszen csaknem másfélszeres a különbség az arányaiban magas eltartottakkal rendelkező és a szélesebb aktív rétegekkel bíró városrészek között (4. ábra). Óvár belvárosában, a külterületi lakott részeken és az ipari park környezetében lakók között 52% alatt marad az aktív korúak foglalkoztatása, míg a Halászi úti lakóterületen, a mosoni déli ipari városrészben és a Lucsony-Károly ligetben meghaladja a 66%-ot.

4. ábra Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül városrészenként, 2001



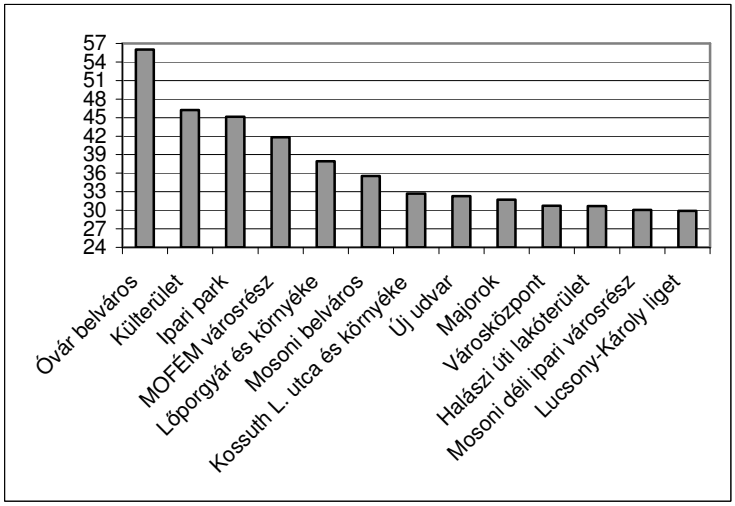
Jelentős szociális feszültségekre is utal a foglalkoztatott nélküli háztartások magas aránya a külterületi és az ipari park menti lakóterületeken (5. ábra). Ugyanakkor a Halászi út, Új udvar, a Majorok, a mosoni déli ipari városrész, valamint a városközpont családjainak a szülők magasabb foglalkoztatási szintje révén, az átlagosnál jobbak a megélhetési lehetőségei.

5. ábra Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya városrészenként, 2001



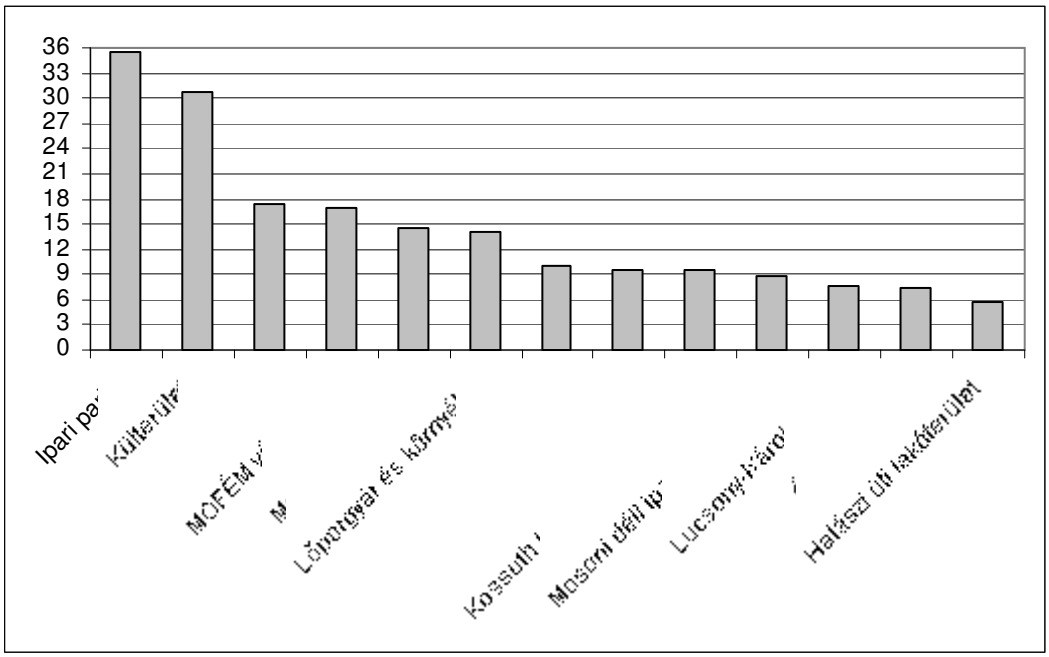
A rendszeres munkajövedelem hiánya miatt az előzőekben szintén hátrányos helyzetű két városrészhez Óvár belvárosa is felzárkózik, sőt a lehető legkedvezőtlenebb helyzetben van e téren, mivel az aktív korúak több mint felének (56%) nincs munkaviszonyból származó, vagy egyéb rendszeres jövedelme (6. ábra). Szemben egy sor, fele ekkora aránnyal rendelkező városrésszel, mint például a Lucsony-Károly liget, a mosoni déli ipari városrész, a Halázs út környéke, vagy a Városközpont.

6. Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül városrészenként, 2001



Az előző mutató mellé a végzettséget is beemelő szegregációs jelzőszám szerint az ipari park környezetében élők és a külterületen lakók társadalmi elszigeteltsége magas fokú (7. ábra). Itt mintegy 100 halmozottan hátrányos helyzetű ember él, szociálisan nehézsorsú háztartási, családi körülmények között, amely kiemelt támogatást, kezelést kíván az önkormányzat részéről. A szociálisan veszélyeztetettek aránya Új udvar, a MOFÉM városrész, a mosoni belváros, valamint a Lőporgyár és környékén szintén kiemelkedő, amely e területekre is hatványozott figyelmet irányít.

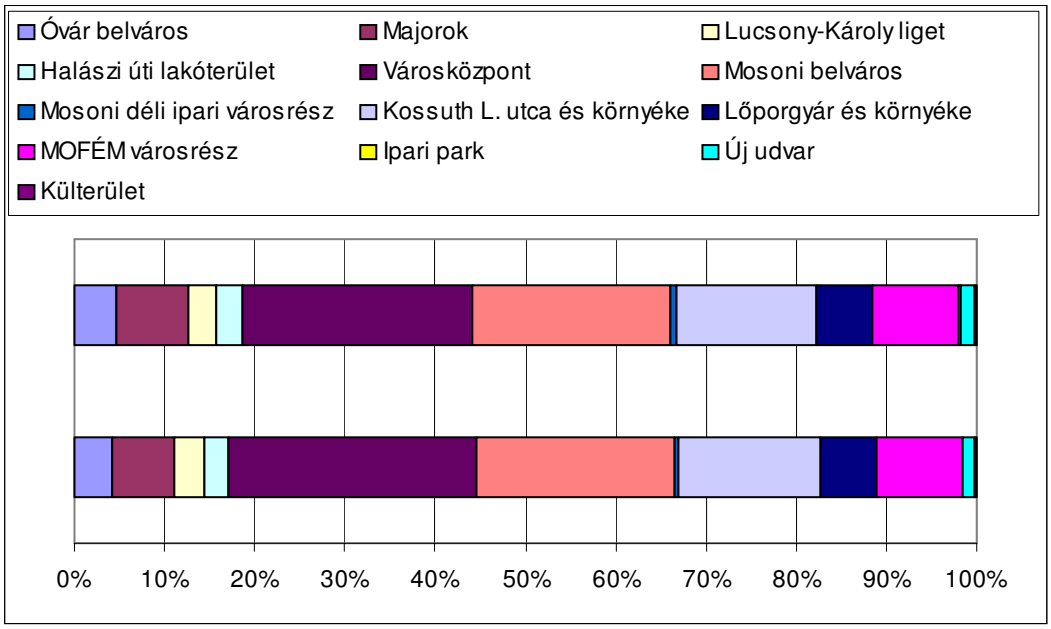
7. Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül városrészenként, 2001



Túl az infrastrukturális szempontból ellátatlan területrészek kijelölésén (1. táblázat), a városrészek lakókörnyezetének fő jellemzőjének tekinthető a lakásállomány, valamint az alacsony komfortfokozatú lakások aránya.

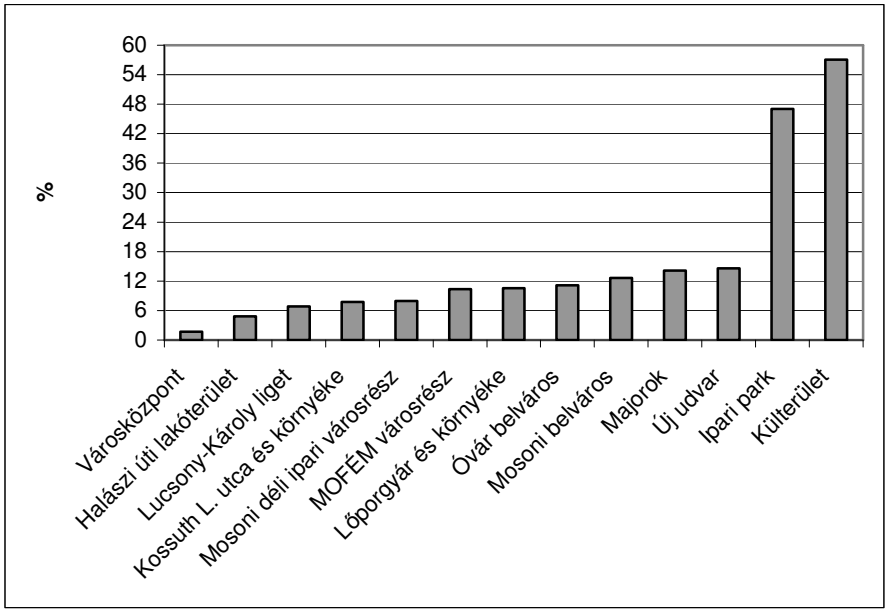
A lakásállomány városrészenkénti aránya nagyjából követi a népességeloszlást (8. ábra). Annyi különbséggel, hogy a Városközpont és a Lucsony-Károly liget laksűrűsége jóval átlag alatti, míg a Majorok és a Halászi út környékén ezzel ellentétes a helyzet.

8. A lakásállomány (alul) és a lakónépesség (felül) megoszlása városrészenként, 2001



Alátámasztja az ipari park környéke és a külterületi lakott részek kedvezőtlen foglalkoztatási, végzettségi és szociális helyzetét az is, hogy a lakások közül az alacsony komfortfokozatúak aránya kiemelkedő, a mintegy 45 ház (lakás) fele ilyen. Új udvarban, a Majorokban és a Mosoni belvárosban egyaránt meghaladja a 12%-ot a félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások lakállományon belüli aránya. A Városközpont, a Halászi úti lakóterület, a Lucsony-Károly liget, a Kossuth u. és környéke, valamint a mosoni déli ipari városrész lakásállományának a legmagasabb az átlagos komfortszintje (9. ábra).

9. ábra Alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfort nélküli, szükség-) lakások aránya városrészenként, 2001



Az infrastrukturális szempontból ellátatlan lakóterületek adatait az 1. táblázat tartalmazza.

1. táblázat Infrastrukturális szempontból ellátatlan területek

	Azon utcák, ahol részben, vagy egészben nem találhatóak	**A városrész neve, ahol az ellátatlan utcák találhatók**
Szennyvíz-csatorna	Fekete I. u., Gyöngyvirág u., Ibolya u., Csók I. u., Hóvirág u., Veres P. u., Paál L. u., Strand u.	Halászi úti lakóterület
Pormentes út	Fecske u. 50-50%, Kereszt u., Ligetsor, Sörház	Óvár belváros
	Gerle u., Gyöngyös u. 50-50%, Háromtölgy u., Margaréta u., Pipacs u., Platánsor, Városmajor	Majorok
	Toldi M. u.	Lucsony-Károly liget
	Álmos u., Csermelyciprus u., Csók I. u., Fekete István u., Gyöngyvirág u., Homoktövis, Hóvirág u., Ibolya u., Paál L. u., Strand u., Sugárkankalin u., Veres P.	Halászi úti lakóterület
	Fazekas M. u., Fácános u. 50-50%, Káposztáskert u., Kökény u., Tallós Prohászka u.	Városközpont
	Akác u., Alsóötház u., Fatelep u., Fazekas M. u., Felsőötház u., Gálosi Soma u., Kápolna tér, Királydomb u., Kökény u., Munkácsy M. u. 50-50%, Rudolf liget, Szále J. u. 50-50%, Szedres köz, Tó u., Vadvirág u., Vasutas u., Viola u., Virág u., Wesselényi u.	Mosoni belváros
	Gabonarakpart	Mosoni déli ipari városrész
	Boldogasszony u. 50-50%, Huszár G. u., Kandó Kálmán u., Klapka Gy. u., Mély u., Patkó u., Ságvári u., Szegfű u., Szigetföldi u., Új u., Zöldike u. 50-50%	Kossuth L. u. és környéke
	Bányász u., Buda u. 50-50%, Eötvös L. u., Huszár G. u., Kiskapu u.	Lőporgyár és környéke
	Bokréta, Buzogány u., Gát u., Gyöngyike u., Hubertusz u., Inda u., Lajtaszer u., Nefelejcs u., Pázsit u., Petz Gy. u., Szily Pál u., Tövis u., Vásár tér, Venyige u., Zsidanics kert, Zsilip u.	MOFÉM városrész
	Bereki u., Haladás u., Krisztina u.	Újudvar

Közszolgáltatások tekintetében a különböző városrészek eltérő mennyiségi és minőségi ellátási helyzetét az oktatási, valamint az egyes szociális intézményekkel való ellátottság jelzi (2. táblázat), továbbá az általános iskolai közoktatás integráltsága. Mindkét előbbi szempontból a külső városrészek ellátási helyzete kedvezőtlen, amely az alacsony lakosságszám és igénybevételi szándék alapján indokolt. A belső városrészekben nincsenek ellátatlan körzetek, és a mennyiségi szempontú ellátási egyenlőtlenségek is viszonylag mérsékeltek a lakosságszámra, a használati igényekre, a társadalmi szerkezetre figyelemmel, továbbá az intézmények relatív körzeti és városi értelmű központos elhelyezkedése miatt.

2. táblázat Az oktatás és szociális ellátás egyes intézményeinek városrészenkénti elhelyezkedése (db)

	Óvár belváros	Majorok	Lucsony-Károly liget	Halászi úti lakóterület	Város-központ	Mosoni belváros	Mosoni déli ipari városrész	Kossuth L. utca és környéke	Lőporgyár és környéke	MOFÉM városrész	Ipari park és logisztikai kp.	Új udvar	Külterület
Óvoda	0	1	0	0	3	2	0	1	0	1	0	0	0
Általános iskola	2	1	0	0	2	2	0	0	1	1	0	0	0
Középiskola	3	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0
Bölcsőde	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Idősek nappali intézménye	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0

Az egyes városrészek fejlesztési szempontú elemzése

Az egyes városrészek jellege, karaktere, funkciója eltérő, következésképp az ott jelentkező fejlesztési feladatok, azok dimenziója és az egész város számára kimutatható hatása is különböző. A fejlesztési feladatok meghatározásánál prioritást élveznek azok a városrészek, amelyeknek a fejlesztése az egész város számára húzóerőt jelenthet. Ezek a városrészek, melyek a város „kitörési pontjait" jelentik:

1. Óvár belváros
4. Halászi úti lakóterület, Mosoni Duna városrész
5. Városközpont városrész
6. Mosoni belváros városrész
9. Lőporgyár és környéke városrész

A prioritást élvező városrészek fejlesztésében is felállítható egy sorrend, melyet alapvetően a fejlesztés előkészítettsége, a beavatkozás sürgőssége és az egész város szempontjából értelmezhető társadalmi-gazdasági-környezeti hatása jelöli ki. Mindezek alapján **a város első számú prioritása** (a fejlesztés I. üteme) **a Mosoni belváros rehabilitációja**.

A Mosoni belváros gazdag történelmi hagyományai ellenére ma a város egyik legelhanyagoltabb városrésze, melyben az épületállomány fizikai leromlásával párhuzamosan szociális problémák is jelen vannak. A város vezetése évek óta szorgalmazza a városrész értékmegőrző rehabilitációját, új (városi) funkciók ide történő telepítését. Ennek előkészítésére készült 2000-ben egy fejlesztési akcióterv – mintegy az IVS „előfutáraként" – majd 2004-ben egy részletes akcióterületi terv. A fejlesztés előkészítettsége tehát tervi szinten igen jó, melyet megerősít az érintett lakosság és a civil szervezetek támogató hozzáállása, melynek számos tanújelét adták az elmúlt években – az említett tervekkel kapcsolatban tartott – egyeztető fórumok sorozatán.

A fejlesztés II. ütemében kerülhet sor a „Halászi úti lakóterület, Mosoni Duna városrész”, valamint a „Lőporgyár és környéke városrész”-ek fejlesztésére. Ezt az ütemezést indokolja, hogy ezen városrészek fejlesztésével jól kihasználható a megvalósuló funkciók – szabadidőközpont, lakóterület, gazdasági terület – szinergikus hatása.

A fejlesztés III. ütemében valósul meg „Óvár belvárosának” megújulása, amely ugyan az egész város imázsa szempontjából kiemelten fontos, azonban az elmúlt években megvalósított fejlesztések hatásaként kevésbé sürgető feladat. A „Városközpont” megújítása jelenleg még nem teljes körűen előkészített – ingatlanvásárlási, ingatlanrendezési feladatok is megoldásra várnak – így ezen városrész fejlesztése is a III. ütemben javasolt, természetesen a prioritásokon belül.