



PÉCSI TUDOMÁNYEGYETEM
Műszaki és Informatikai Kar



Mészáros Bernadett
A pécsi Nick udvar kezelési terve

Mészáros Bernadett

A pécsi Nick udvar kezelési terve



A könyv a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építészmérnöki Kar Műemlékvédelem Szakmérnöki/Szaktanácsadói Szakirányú Továbbképzési Szakán 2022. január 27-én megvédett azonos című szakdolgozata alapján készült.

Szakmai lektorok:

prof. dr. MEZŐS Tamás egyetemi tanár, építmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök,
FARKAS Pál okleveles építészmérnök, okleveles műemlékvédelmi szakmérnök

Írta, szerkesztette: **dr. MÉSZÁROS Bernadett**

Tördelés: **PINCZEHELYI Márk**

Borítófotó: **KÖRTVÉLYESI László**

ISBN: 978-963-626-039-2

Minden jog fenntartva!

© Mészáros Bernadett

Kiadja a Pécsi Tudományegyetem Műszaki és Informatikai Kar

Felelős kiadó: **prof. dr. MEDVEGY Gabriella** dékán

Pécs, 2023

Előszó

Szerző korábban nyolc évig dolgozott örökség menedzserként a pécsi világörökségi helyszíneket kezelő szervezetnél, majd szakértőként részt vett Pécs/Sopianae ókeresztény temető kezelési tervének elkészítésében. E munka során ismerte meg a hazai és részben nemzetközi kezelési terv készítési gyakorlatot és kapcsolódó módszertant, mely kifejezetten világörökségi helyszínekre az UNESCO ajánlásai szerint kimunkált felépítéssel és eszközrendszerrel bír. A dolgozat újszerűségét ennek az eszközrendszernek az átfordítása jelenti, helyszínről történeti épület kezelési tervére, melynek alkalmazhatóságát Pécs történeti főterének arculatát is meghatározó négy műemléki épületéből álló együttesen keresztül mutatja be. Szerző jelenleg a PTE Műszaki és Informatikai Karának oktatójaként úgy érzi, hogy a dolgozatban tárgyalt téma terület hiánypótló a műemlékfelújítás, fenntartás, műemléki menedzsment területen.

A világörökségi területek kezelése – a kiemelkedő egyetemes érték, és az azt hordozó valamenynyí attribútum megőrzése érdekében – kiterjed a világörökségi területek fejlesztésének megőrzésével és fenntartható mértékű használatával kapcsolatos tevékenységek összehangolására. Műemlékek és történeti épületek megőrzésében, a róluk való gondoskodásban és gondolkodásban az elmúlt évtizedekben jelentős változás volt megfigyelhető, a hagyományos defenzív védekezésről a fejlesztésen, a folyamatos gondozáson és monitorozáson nyugvó proaktív gondoskodásra történő átállás tekintetében. Ez a folyamat praktikusán a projektmenedzsment módszereinek és eszközeinek a hatékonyabb alkalmazását is megjeleníteni láttatta, bár a kapcsolódást elméleti síkon nem definiálta. A történeti épület kezelési terve további gondolatokra sarkall, hiszen projektek tervezésében és megvalósításában jártas szakember „észreveszi” a témára adaptált eszközöket, elgondolkodhat, miként lehetne a jövőben a projektmenedzsment eszköztárát a fenntartható műemlékvédelem szolgálatába állítani.

Ajánlás

„Szerző szándéka gondos előkészítés és értékelemzés után az épületegyüttes eredeti, századfordulós jellegének, értékeinek megőrzése, és méltó hasznosítása. Az épületegyüttes bevonása a város vérkeringésébe.” Ennek alapján a kitűzött cél eléréséhez stratégiai tervet készít, melynek táblázatos kidolgozása jól áttekinthető, logikus felépítésű stratégiai rendszer. Kidolgozza mind a tulajdonosi helyzetekből következő lehetőségek, mind a funkcionális lehetőségek, mind pedig a helyreállításhoz szükséges lépések lépérendszerének igényét, az előkészítéstől a megvalósításig terjedő döntési elemeket és azok monitoring – igényét.”

Farkas Pál okleveles építészmérnök, okleveles műemlékvédelmi szakmérnök

„A hazai műemlékvédelem elméleti irodalmában viszonylag kevés publikáció született műemlékek helyreállítását követő fenntartható minőségét biztosító kezelési terv tematikájával, tartalmi metodikájával kapcsolatban. Több szerző, így például Tóth Sándor régész/művészettörténész is hiányolta a megfelelő tartalmat rögzítő protokollt, amely rögzítené a feltárás folyamatát és a szükséges dokumentáció tartalmát és elkészítésének menetét.

Mészáros Bernadett közgazdász végzettségét hasznosítva, új nézőponttal gazdagította a kezelési terv tartalmi vonatkozásait. A kötet unikális értékét a kezelési szempontok kidolgozása jelenti. ...ajánlom, mint a műemlékvédelem elméletében hézagpótlónak számító munkát.”

prof. dr. Mezős Tamás okleveles építőmérnök

Előszó	5	6. Alkalmazás, megvalósítás	64
Ajánlás	5	Szervezeti háttér, együttműködés, kötelezettség-vállalások	64
1. Bevezetés	8	Szervezeti-jogi háttér	64
Alkalmazott módszertan leírása	8	Együttműködés – a műemléki terület használatában és megőrzésében érintettek	65
Pécsről, a helyszínről	10	Kötelezettség-vállalások, feladatok	68
A közösségről	11	Finanszírozás, források	74
A kezelési terv szükségessége és célkitűzései	11	A kezelési terv követő-figyelése (monitoring) és felülvizsgálata	74
A kezelési terv szükségessége	11	Akcióterületek, intézkedések és mérések	77
A kezelési terv célkitűzései	12	Függelék 1: Turisztikai teljesítmény, Pécs, Baranya 2008-2019	82
Általános cél	12	Függelék 2: Rövid ház és telektörténet és építéstörténet	83
Specifikus célok	12	Függelék 3: alaprajzok, vázlatok, ÁMRK	87
A kezelés tematikus stratégiái	12	Függelék 4: alaprajzok, vázlatok 2. emelet jelen és egy lehetséges jövő	88
A kezelés átfogó, komplex stratégiái	12	Függelék 5: Családtörténet	
Attribútum-specifikus kezelési stratégiák	13	(forrás: Hárs Éva kézirat, lektorálta: Aknai Tamás, memo fr projekt)	89
2. A műemlékegyüttes leírása, jelentősége	15	Függelék 6: A Fő tér (mai Széchenyi tér) története, városszerkezeti helyzet	90
A műemlékek alapadatai	15	Városszerkezet és történet dióhéjban,	
Földrajzi elhelyezkedés	17	a Széchenyi tér szempontjából kiemelve az események sorából	90
A műemlékek környezete és annak kijelölhető határai	18	Függelék 7: Nick udvar műemléki nagytopográfia szerint készített leírása	91
A műemlékek értékeinek bemutatása	19	Városszerkezeti helyzet	91
A műemlékek jelentősége	27	Népesség, társadalom	92
Az épületegyüttes szerkezetei	27	Építési szabályrendeletek	92
3. A műemlékek jelenlegi kezelésének leírása	36	A város építészeti stílusa (Bezeredy Győző)	92
Tulajdonosi és egyéb érdekviszonyok leírása	36	1860-1880 között a Széchenyi téren álló házak, tulajdonosaik, funkcióik	93
A kezelés jelenlegi gyakorlata és háttere	37	A Nickudvar létrejöttének története	99
Tervezési, stratégiai keretek	38	A Király utca 1. ház története Zsolnay család előtt:	100
Hivatalos felhatalmazások	39	Függelék 8: Madas József telekkönyvi adatai	
4. A legfontosabb kezelési szempontok meghatározása, értékelése	39	az érintett ingatlanokról és kapcsolódó hivatkozások feloldása	102
Szempontrendszer – a hasznosítás keretei	39	Király utca történet (Roisz Erzsébet könyve alapján rövid összefoglaló)	105
Helyi szabályozási környezet	41	Városháza, város, városszerkezet (Bezeredy Győző helytörténész)	105
A műemlék sajátosságainak megőrzése	42	Függelék 9: Várostartörténet dióhéjban (Sarkadi Eszter azonos tárgyú kézírata alapján)	113
Épület koncepció és funkciók	43	Köszönetnyilvánítás	114
Koncepció 1 – „Művészetek Városa”, névjavaslat: Bazár, Pécsi Képtár és Design-bolt	43	Bibliográfia	114
Koncepció 2 – „IT HUB”, névjavaslat: IT HUB	45		
Koncepció 3 – „Romkocsmá, avagy avantgarde újragondolva”, névjavaslat: Kredit	48		
Koncepció 4 – Büro-Hotel, névjavaslat: Nick Büro-Hotel	50		
Dokumentáció – Információ-menedzsment	52		
5. Cselekvési program	53		
Cselekvési terv	53		
Katasztrófa elhárítás/egyedi probléma kezelése	53		
Látogatás, bemutatás menedzselés	61		
Koncepció 1 – „Művészetek Városa”	61		
Koncepció 2 – „IT HUB”:	62		
Koncepció 3 – „Romkocsmá, avagy avantgarde újragondolva”	62		
Koncepció 4 – „Büro-Hotel”	63		

1. Bevezetés

A 2000 éves város, kultúra város polgári városmagjában, a városháza szomszédságában áll egy ikonikus műemléki épületegyüttes. Az egykori párizsi udvar mintájára, első vidéki paszszázként a századfordulón kialakított fedett udvar, és az azt alakító négy műemléki épület nevét a Zsolnayak fénykorában itt sörözött üzemeltető Nick Sámuelről kapta, és azóta is őrzi. A műemléki tömb, mint egy városszerkezeti egység a Király utca – Széchenyi tér torkolatában meghatározó építészeti, térszerkezeti jelentőséggel bír. Az 1990-es évekig folyamatosan használt, lakott állapotot, több mint egy évtizednyi teljes funkció nélkülség, elhanyagoltság követte, majd a 2000-es évek végén napirendre került az épületegyüttessel való foglalkozás, 2013-ban külső felújítást kapott a tömb. Ennek köszönhetően a földszinti helyiségek kereskedelmi-vendéglátó funkciókkal a város életébe aktívan bekapcsolódnak. A valódi felújítás és revitalizáció sajnálatosan mind a mai napig várat magára, az épület állapota folyamatosan romlik, a belső kép kicsit sem emlékeztet arra, ahogyan, az utcán járva láthatjuk. Félő, hogy az értékes ingatlan az utolsó óráit éli.

Alkalmazott módszertan leírása

Örökségi helyszínek, műemlékek kezelési tervére nincs recept. Világörökségi helyszínekre az UNESCO már az elmúlt évtizedekben is, a helyszín fenntarthatósága garanciájára a nevezéssel, elfogadással párhuzamosan elkészítette a helyszín kezelési tervét. Ez a folyamat erősödött fel és formalizálódott az elmúlt években, ami praktikusán a világörökségi kezelési tervek, felépítésük, tartalmuk, készítésük körülményei UNESCO általi „szabályozását” hozta magával. Ezt követte a részes államok törvényi szabályozása, mely szerint Magyarországon a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Vötv.) világörökségi kezelési terv készítését írja elő a hazai világörökségi területekre, melyet a helyszíneknek hétévente felül kell vizsgálniuk. Ezt tekinthetjük tehát kiinduló pontnak egy bármely műemléki, történeti épület, épületegyüttes, településrész kezelési terve felépítésére, elkészítésének módszertanára vonatkozóan is.

A kezelési tervek középpontjában természetesen a részes állam felelőssége és a helyi szint aktív részvétele mellett a Kiemelkedő Egyetemes Érték, annak megőrzése, és a hitelesség és integritás kívánalmái állnak. A világörökségi területek kezelése- a kiemelkedő egyetemes érték, és az azt hordozó valamennyi attribútum, azaz az anyagi és nem anyagi tényező megőrzése érdekében- kiterjed a világörökségi területek használatának, fejlesztésének, bemutatásának, illetve szükség szerint helyreállításának biztosítására, továbbá a világörökségi területek megőrzésével és fenntartható mértékű használatával kapcsolatos tevékenységek összehangolására.

A kezelési terv, egyfajta paradigmaváltást is jelent a műemlékekről való gondolkodásban, a hagyományos defenzív védekezésről a fejlesztésen, folyamatos gondozáson és monitorozáson nyugvó proaktív gondoskodásra történő átállás tekintetében. A klasszikus világörökségi helyszínek stratégiai és operatív terveit tehát a megalapozó dokumentáció (mad) készíti elő, a kezelési terv (ket) foglalja stratégiai fejlesztési dokumentumba, ezek alapján maga a helyszínkezelő szervezet készíti el a kezelési kézikönyvet, mely a későbbiekben a napi operatív működés alapja lesz.

A hazai gyakorlat a jelen dokumentum szerzője által megismert nemzetközi mintákhoz (Regensburg, Durham, ...) képest szemléletbeli eltérést mutat, melyet az alábbi ábra jól kifejez.

Hazai	Nemzetközi
Középpontjában: Outstanding Universal Valu(es) Kiemelkedő Egyetemes Érték (KEÉ)	
problémaorientált	célorientált (vízió)
részletekben elvesző	nagyvonalú, áttekintő
leíró jellegű	stragégiát építő
érintettek bevonásával készül	
központi szakmai ellenőrzés mellett készül	
felépítése: szakmákra tagolt fejezetek kényszerével	felépítése: cél-stratégia-akció-eszközrendszer egyensúlyában
monitoring hangsúlyos	monitoring rendszer, akciókhoz rendelt indikátorokkal
7 évre készül	
adatok folyamatos frissítése, felülvizsgálata mellett	

Forrás: saját szerkesztés

A Nick udvar műemléki épületegyüttes kezelési tervének alapját tehát a hazai világörökségi helyszínekre vonatkozó kezelési terv szabályozása, tartalmi keretei adták. Igen jelentős különbség volt azonban az, hogy amíg a kezelési tervet és az azt megalapozó dokumentációt készítő szakértői stábra a törvény komoly előírásokat, számos érintett szakma (építész, műemléki építész, régész, művészettörténész, restaurátor, településtervező, turisztikai szakember) részvételét írja elő a jogszabály, jelen munkát egyedül készítettem, közgazdász végzettséggel, turisztikai és örökség-menedzsment gyakorlattal, és számos érintett szakértő személyes megkeresésével, szakértői anyagok áttanulmányozásával. Ezzel együtt jelen tanulmány nélkülözi a szakmák valódi, egymást korrigáló együttműködését, így használata korlátok között ajánlható.

A felkészülés, adatgyűjtés, majd a megértést és koncepciók tesztelését segítő folyamat részei voltak:

- 2006-os műemléki felmérés áttanulmányozása
- konzultáció az épületről a felújítást tervező, vezető építésszel Borza Endrével
- konzultáció az épületről a tulajdonos képviselőjével, Ruzsa Csaba stratégiai alpolgármesterrel
- konzultáció az épületről a tulajdonos által kezelésre megbízott vagyongazdálkodó műszaki és fejlesztési osztályának osztályvezetőjével
- konzultáció a vagyongazdálkodó által megbízott építész-statikus szakértői stáb tagjaival, valamint a veszélyelhárítási munkákat végző vállalat vezető szakemberével
- konzultáció az érintett szakmák képviselőivel (művész, programozó, cégvezető, turisztikai szakember, a tömbben működő vendéglátós, galériás, városfejlesztési szakember)
- konzultáció Pinczehelyi Sándor Munkácsy díjas, Erdemes- és Kiváló Művésszel, a város művészeti tanácsa tagjával, a Pécsi Galéria alapítójával
- a terület többszöri bejárása, fotódokumentáció készítése, helyszíni beszélgetés jelen időszakban is apróbb kivitelezési munkákat folytató szakemberekkel
- a műemléki szakmérnöki képzés során a témában készített, és a képzés oktatói által ellenőrzött részfeladatok beépítése jelen tanulmányba.

Pécsről, a helyszínről

Pécs Európa Kulturális Fővárosa (2010-ben), a Béke városa, a Dél-Dunántúli régió oktatási, kulturális és művészeti centruma. Történelmi belvárosában egymást érik a műemléki épületek, múzeumok, galériák, a köztereket értékes műalkotások díszítik. Utcáit, tereit, kulturális intézményeit az év minden időszakában színvonalas és változatos művészeti fesztiválok, képzőművészeti, zenei, színházi, táncos, irodalmi előadások teszik mozgalmassá. Történelmi múltja és hagyományai, az egyes korok egymásra rétegződő emlékei együtt formálják a mai Pécs arcát és kultúráját.

Sopianae 4. századi késő-római ókeresztény temetője 2000-ben felkerült az UNESCO egyetemes kultúrtörténeti értékek listájára¹. Egykori római kápolna helyén építette a mai Székesegyház elődjét/őseit államalapító Szent István király (egy helytörténészek szerint utódja Orseolo Péter). A középkori püspöki városból Janus Pannonius püspöksége alatt a magyar reneszánsz humanista központja lesz. A 150 éves török hódoltság emlékei mára vonzó turisztikai célpontok (dzsámik, türbék, török fürdő romjai). A város főterén látható belvárosi plébániatemplom (Gyertyaszentelő Boldogasszony templom) a török hódoltság alatt funkciójában és építészeti megjelenésében is átalakul Gázi Kászim pasa dzsámijává. A mai városlakók már ismét belvárosi plébániatemplomként használják, a turisták pedig a török dzsámit csodálják benne.

A polgárosodó barokk város és az Osztrák-Magyar Monarchia, iparosodó városi örökségének lenyomatai ma is megjelennek egy-egy polgárház homlokzatán, a város 5 szintes pincerendszerét jól hasznosító egykori pécsi pezsgógyárban, a híres pécsi Angster orgonák pedig gyönyörűen szólaltatják meg a Székesegyházban és Zsinagógában is elmúlt korok, és mai művészek muzsikáját.

„Pécsnek nem csak a múltja ilyen sokszínű. A városban ma kilenc kisebbségi önkormányzat működik (német, roma, horvát, szerb, bolgár, lengyel, görög, ukrán, ruszin). Pécs ezek közül a magyarországi németek, horvátok és románok kultúrájának legfontosabb városa, jelentős anyanyelvi oktatási és kulturális intézményekkel, egyesületekkel, művészeti csoportokkal”. (EKF könyvből)² E sajátosan közép-kelet-európai, de Európához ezer szállal kötődő szellemiség különösen a képző- és iparművészet terén hatott a 19. és a 20. század neves pécsi szülötteinek művészeti munkásságára. A legismertebbek közülük Zsolnay Vilmos és az ő hívó szavára Pécssett letelepedett tehetséges gyári alkotóművészek; a Bauhaus Pécsről induló alapítói Breuer Marcell, Forbát Alfréd; az op-art világhírű művésze Victor Vasarely; vagy az absztrakt képzőművészet pécsi mestere, Martyn Ferenc. Pécs az 1960-as évek elején a magyarországi progresszív művészet első bástyája volt. Itt olyan művek kerültek kiállításra – pedig minden bemutatónak zsűriztetni kellett – amelyek az ország más részén, a fővárosban sem kerülhettek a nyilvánosság elé (Pinczehelyi Sándor szóbeli közlése).

A ma itt élő 21. századi mesterek, az 1960-as évek európai kortárs irányzatait Pécssett bátran és magas színvonalon képviselő, egykoron pályakezdő fiatal avantgarde művészek után napjainkban újabb és újabb generációknak adják át az európaiság és a pécsiség egymást erősítő

■
1 Az 1972-es Egyezmény 11. cikk 2. bekezdés szerint: a Bizottság összeállítja, vezeti és „Világörökség Jegyzéke” címen nyilvánosságra hozza az - Egyezmény 1. és 2. cikkében meghatározottak alapján - listáját azon kulturális és természeti örökségnek, amelyet kiemelkedőnek, egyetemes értékűnek tekint - az általa megállapított követelményeknek megfelelően. (1985. évi 21.tvr.)

2 Pécs, a határtalan város, nyertes pályázat, www.pecs2010.hu

szemléletét. Pécs, a művészetek városa kulturális múltjának köszönhetően 2010-ben Európa Kulturális Fővárosa lett. Sorsfordító ez az esztendő a város életében. Új kulturális terek jöttek létre, új fórumok, új tervlatok nyíltak a különböző művészeti ágak képviselői előtt, hagyományteremtő programok, összművészeti fesztiválok születtek. A városra irányult a figyelem, Pécs kedvelt turista-célponttá, fiatalok, diákok kiválasztott városává vált, új korszak, új perspektíva nyílik történetében.

A város legkiterjedtebb kulturális övezete, kulturális élmény- és rekreációs parkja, a 2010-es születésű Zsolnay Kulturális Negyed mintegy 5 hektáron fogadja a látogatókat. A hajdani gyár területén Közép-Európa egyik legnagyobb ipari épületegyüttes-rehabilitációja jött létre az Európa Kulturális Fővárosa projekt kiemelkedő beruházásaként. Itt kapott helyet a Zsolnay örökséget bemutató és a művészeknek alkotó- és üzleti teret biztosító „Míves negyed” a Gyugyi Gyűjteménnyel, a Zsolnay Mauzóleummal, a gyár mintaboltjával, kéz-művész utcával, vendégszobákkal. A kulturális és művészeti intézményeket, szervezeteket és rendezvényeiket, valamint a vendéglátóegységeket az „Alkotó negyed” fogadja be. A „Gyermek és családi negyed” része többek között a Bóbita Bábszínház és a Pécsi Galéria. Az „Egyetemi negyedben” a művészeti oktatási funkciókat ellátó intézmények működnek. A vendégfogadást és tájékoztatást korszerű látogatóközpont és kiterjedt gépkocsi és buszparkoló segíti, az épületek között műemléki Zsolnay szobrokkal, kerámia vázákkal díszített sétányok, fa- és növényritkaságok teszik kellemessé a látványt.³

A közösségről

Az épületeket a polgárosodó már szabad királyi város Pécs meghatározó polgárai, családjai építették, az alsó szintek pedig hagyományosan a belváros nyüzsgő kereskedelmi, vendéglátóipari szolgáltatásainak adtak és adnak ma is helyet. Elhelyezkedésük a városkép szempontjából egyszerre meghatározó és szimbolikus, a városháza melletti, a főtér és sétáló utca metszéspontjában alkotnak ikonikus egységet. Szimbolikus, egyúttal nosztalgikus, hiszen a mai pécsieket, az egykori város fénykorára, a polgárváros születésére emlékezteti. Pikantériáját az udvar elnevezése adja, melyet a korabeli Erdélyből ide települt söröző üzemeltetőjéről a mai napig Nick udvarnak hívnak, míg a Zsolnay családhoz fűződő kapcsolata az épületeknek nem hétköznapi nyilvánvaló. Az épületegyüttes tehát ma is része Pécs mindennapjainak, üresen és leromlott állapotban álló felső szintjei viszont emlékeztetnek a város mai rosszabb napjaira.

A városi polgárság tanyája a földszinten helyet foglaló vendéglátó egységek, a legendás Mecsek Cukrászda, az itt tanuló egyetemistákat és ide látogatókat is vonzza. Időszaki kiállításával a művészethez való kötődést ma is jelképezi a belső térben helyet kapott galéria.

A kezelési terv szükségessége és célkitűzései

A kezelési terv szükségessége

Az épületegyüttes műemléki védelem alatt álló mintegy 4.000 m² ingatlan a belváros közepén, melynek állapota erősen aggasztó, veszélyeztetett. A tulajdonosa Pécs M. J. Város Önkormányzata, a kezelője, a városi vagyongazdálkodó cégé.

■
3 Pécs, a határtalan város, nyertes pályázat, www.pecs2010.hu

A felső szintek több évtizede, a 90-es évek óta üresen állnak, azóta minimális beavatkozás mellett, folyamatos az állagromlás. Az épületegyüttes 2013-as önkormányzati felújítása a külső homlokzati felületekre szorított, valamint a földszinti helyiségek használatba vonására. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2006-ban teljeskörű állapotfelmérést és műemléki hártanulmányt készített, amelyet szakrestaurátori jelentések, és Borza Endre építész tervei tesznek teljessé. Érdemi beavatkozás sajnos azóta sem történt.

A kezelési terv célkitűzései

Általános cél

Az épületegyüttes eredeti, századfordulós jellegének, értékeinek megőrzése, és méltó hasznosítása. Az épületegyüttes bevonása a város vérkeringésébe.

Specifikus célok

- Fenntarthatóság növelése, a megőrzés fenntartása – javítása (helyreállítás, kezelés, gondozás, felújítás)
- Az értékek fenntarthatóságának biztosítása – funkcionalitása révén ez a megfelelő használatot jelenti, és használatra alkalmas állapot létrehozását és fenntartását.
- Az épületek szakszerű és folyamatos karbantartása, fizikai értelemben, az épület életben maradását garantáló eszközzrendszer működtetése.
- Az értékek bemutatása a nagyközönség számára. Ez jelenti egyrészt bizonyos tereinek a használhatóságát, bejárhatóságát, ami részben ma is adott, másrészt az épületek szellemiségének, történetiségükből fakadó értékeinek átadását, amely ma még nem biztosított. Bizonyos épületrészek tekintetében az értékek nagyközönség számára történő bemutatásának szükségességét a funkcionalitás és fenntarthatóság mögé kell, hogy kerüljön.

A kezelés tematikus stratégiái

- A kezelést megalapozó felmérés, kutatás, tervezés
- Területhasználati, infrastrukturális kihívások kezelése (városszerkezeti szinten: megközelíthetőség, parkolás; infrastruktúra: az épület használhatóságát lehetővé tevő infrastrukturális rendszerek kiépítése, a háború utáni „felújítások” és bérlakáskénti működés infrastruktúra építés „nyomainak” kezelése).
- Településképi kihívások kezelése (ha összeomlik, illetve, ha állapota annyira leromlana, hogy a miatt el kellene bontani, nem „csak” négy műemléki épület semmisül meg, hanem visszafordíthatatlanul megváltozik a város műemléki és arculati szempontból meghatározó főtere is).
- A környezeti kockázatok, havária, klímaváltozás, szerkezetek kezelése (elsősorban a belső udvar, a betonfelületek, a környező beépítések negatív hatásait szükséges figyelembe venni, valamint az épület teherbírását vizsgálni).
- A helyszín bemutatásának fejlesztése és a turizmussal kapcsolatos kihívások (vonzerő-növelés, terhelhetőség) kezelése (a szűk, 3,5 m széles átjáró – felület áteresztőképességének és fogadóképességének figyelembevétele, valamint az épület szintjei vonatkozásában eltérő funkciók meghatározása).

A kezelés átfogó, komplex stratégiái

- Szervezeti- intézményi, működtetési háttér és partnerségek kialakítása
- Társadalmi beágyazottság, részvétel, kommunikáció fejlesztése

Attribútum-specifikus kezelési stratégiák

I. Helytörténeti értékek	
Attribútumok	Attribútum-specifikus kezelési stratégiák
A századfordulós polgári város fizikai lenyomata	Az épületek történetének feldolgozása, kutatása, és beépítése a várostörténetbe és a Zsolnay családtörténetbe.
A polgári város miliójét adják az épületek és a történetük is azt idézi	
A várostörténet, a helytörténet része, mint a Zsolnay család történetének a része	
A mai főter kialakulásában az épületeknek jelentős szerepe van, korábban a Széchenyi téri házak helye üres piactér volt, a Király utcai ház kétemeletes volt, passzázs nem volt	
II. Kultúrtörténeti értékek	
Attribútumok	Attribútum-specifikus kezelési stratégiák
Építészettörténeti érték	Az építmények anyagainak és szerkezeteinek minél teljesebb (fizikai és kémiai tulajdonságok) megismerését követően a fenntarthatóság megtervezése ezeken alapuló program kidolgozását teszi szükségessé.
A budapesti Párizsi udvar mintájára épült első vidéki passzázs	
A Széchenyi tér 16. – 18. sz. épületek eredeti 1850-es években épült szerkezetei és klasszicista homlokzata	
Széchenyi tér 16. sz. ház emeleti nyitott folyosóit hordozó konzolkövek, és függőfolyosó, mely jó állapotú és esztétikai szempontból is jellemző eleme a belső udvarnak	
A Király u. 1. sz. ház kapualjában talált két későgótikus nyílászárókeret.	
A Király u. 1. sz. ház nagyméretű osztott táblás franciaerkélye	
Az arculatot meghatározó földszinti külső félköríves záródású bejárati ajtók, különösen a Széchenyi tér 18. sz. épület bejárati ajtaja, melynek különlegessége a sok kisüvegrábla, csiszolt üvegszemekkel és azokat elválasztó vas ráccsozattal.	
Műemléki érték	A műemléki értékek megőrzésének feltételrendszere nem különbözik az építészeti értékek megőrzésétől.
A klasszicizmus és a századfordulós építkezés viszonylag épségben megőrzött bizonyítékai	
Az első vidéki passzázs	
Az emlékek jelentős történeti értékkel bírnak, amit az utókor számára meg kell őrizni	

Képzőművészeti érték	
A helyiségek díszítőfestései között a Király u. 1. számú ház 2. és 3. emeletén található a legnagyobb összefüggő rekonstruálható felület	
Mázatlan terrakotta épületkerámia kiemelkedő jelentőségűvé teszi a Király u. 1. épületet (passzázs és homlokzat) – a Zsolnay gyár 1860-as mintakönyvének elemei	
A BAZÁR felirat anyagában, mint mázatlan terrakotta díszítőelem is értéket képvisel, ugyanakkor az épület legendás korabeli funkciójára is utal, azonosítja azt.	A rendszeres monitoring alapján, szakrestaurátori karbantartással biztosítható a képzőművészeti értékek fenntarthatósága
Széchenyi tér 16. sz. épület földszinti kapualj és nagyterem, falfestések és rozetták az 1800-as évek második feléből	
Széchenyi tér 17. sz. házban az 1910-es évekből származó belső kétszárnyú ajtó, homokfúvott üvegbetéttel	
Széchenyi tér 18. sz. házban az íves vörösmárvány lépcső és kapcsolódó folyosórész	
III. Városképi sajátosságok	
Attribútumok	Attribútum-specifikus kezelési stratégiák
A budapesti Párizsi udvar mintájára épült első vidéki passzázs	Az épületek megőrzése, a környező beépítések megtartása. TAK és városrendezés eszközeivel. Valamint azonnali problémaelhárítás! Az épületek állagának megóvása!
Polgári főteret formáló épületblokk	
A Király u. 1. a romantikus építészet szép példája	
Eredeti Zsolnay épületdíszítő motívumok, terrakotta épületdíszek a homlokzaton	
IV. Nyilvánosság számára hozzáférhető értékek	
Attribútumok	Attribútum-specifikus kezelési stratégiák
4 használható, és használatba vont műemléki épület	A ház történetének és az építés, és épített történetének teljesebb bemutatása. A ház funkciójának az eredeti funkciót és szellemiségét tükröző mai megvalósítása.
Részben eredeti állapotban és eredeti helyen, mely arányaiban a város barokk kori főterének arányait tükrözi, kora klasszicista épületek ellenére is	

2. A műemlékegyüttes leírása, jelentősége

A műemlékek alapadatai

1. cím: Széchenyi tér 16, 17, Király u. 1.⁴
 megnevezés: 2 lakóház, udvar (nem hiteles tulajdoni lapon: kivett lakóház)
 Hrsz: 17541
 Telek terület: 1595 m²
 Felépítmény terület, beépített szintterület: 3438 m²
 Tulajdonos: Pécs M. J. Város Önkormányzata – Pécsi Vagyonhasznosító ZRt. – 100%

2. cím: Széchenyi tér 18.⁵
 megnevezés: lakóház
 Hrsz: 17542 (társasház)
 Telek terület: 242 m²
 PVH Zrt tulajdonú albetétek:
 17542/A/1 pincszint: 53 m² raktár
 17542/A/2 földszint: 51 m² üzlet
 17542/A/3 földszint: 151 m² vendéglátó helyiség
 17542/A/4 I. emelet 4: 139 m² iroda
 Magántulajdon:
 17542/A/5 II. emelet 5: 169 m² iroda

A Nick tömbnek nevezett épületegyüttes két épületből áll:
 Az ábrán piros színnel jelölt 17541 hrsz. alatti lakóház megnevezésű ingatlanból, mely a PVH Zrt. 100%-os tulajdonában van és a tömb DNY-i sarkán elhelyezkedő kék színnel jelölt 17542 hrsz. alatti társasházból, melynek a 17542/A/1, 17542/A/2, 17542/A/3 és 17542/A/4 hrsz. alatti ingatlanai PVH tulajdonban vannak, a korábban a Magyar Állam tulajdonában levő 17542/A/5 hrsz. alatti albetét pedig magántulajdonban van.

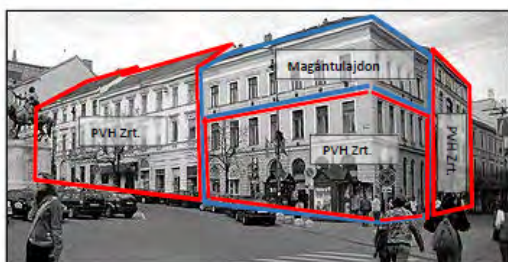
■
 4 PVH Zrt adatszolgáltatása alapján, 2021. november 29.

5 PVH Zrt adatszolgáltatása alapján, 2021. november 29.



PVH Zrt tulajdona: hrsz: 17542/A/1, 17542/A/2, 17542/A/3 és 17542/A/4
Magántulajdon hrsz: 17542/A/5

PVH Zrt. 1/1 tulajdon
hrsz: 17541



forrás: PVH Zrt, 2021. november 29.

Az épületek besorolása: műemlék

Környezet: műemléki környezet

A műemléki épületegyüttes kialakítója: Zsolnay Vilmos, 1859

Épületkutatás, restaurátori jelentések: ÁMRK, 2006

Építészeti tervek: 2006, 2013, 2016

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 5/2019. (I. 29.) önkormányzati rendelete Pécs Megyei Jogú Város településképi védelméről és a helyi építészeti-műszaki tervtanács működtetéséről szóló rendelet szerint a Széchenyi tér műemléki jelentőségű terület, egyúttal műemléki környezet, valamint településképi szempontból meghatározó terület.

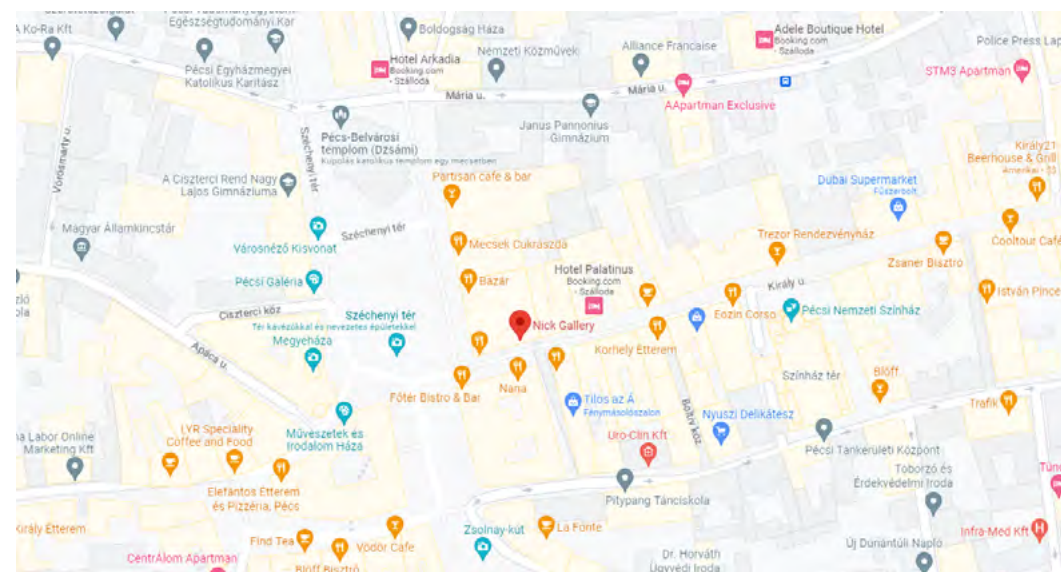
A városszerkezet szinte a középkortól nem változott, a polgári városközpont, így a Széchenyi tér mai arculata a XIX. sz. végén alakult ki.



Google Earth fotón jól látható a tér felőli három és a sétáló utca felőli első tömbje, az őket T alakban összekötő tetőrendszerrel.

Földrajzi elhelyezkedés

Az alábbi Google Earth térképrészleten a Mecsek Cukrászda, Bazar, Nick Gallery elvileg ketőnek jelölt tömb, mely a valóságban a négy műemléki épületet és az általuk közrefogott fedett udvart jelöli. A közvetlen szomszédságában a Széchenyi téren a Széchenyi tér 14. sz. épület a korabeli Nádor Szálloda tömbje, déli irányban a Király utca, a másik sarkán a város-házával. A Király utcában tovább a Palatinus Szálló előtti U alakú épülettömb az Aranyhajó fogadó épülete. A térképrészleten jól látható a tér mai formája a dzsámival.



A műemlékek környezete és annak kijelölhető határai



Fotó: Körtevényesi László

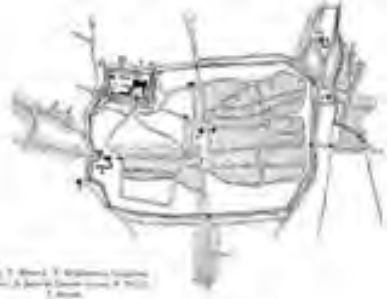



A Nick udvar műemléki épülettömbje a város főterének⁶ meghatározó arculatformáló együttese. A térbe futó utcák számos helyi védett épületnek és számos műemléknek adnak helyet. Műemlékekben bővelkedik maga a tér is.

A Széchenyi tér műemléki épületei: Városháza, Gázi Kászim pasa dzsámija, Nick udvar épülettömbje (Széchenyi tér 16-17-18, Király u. 1.), Zsolnay kút, Szentháromság szobor, római katolikus templom (Irgalmasok temploma- Széchenyi tér 5.), Ciszterci rend Nagy Lajos Gimnáziuma (Széchenyi tér 11), Janus Pannonius Múzeum épülete (Széchenyi tér 12.), lakóház – házasságkötő terem (Széchenyi tér 13), Megyei bíróság (Széchenyi tér 14).

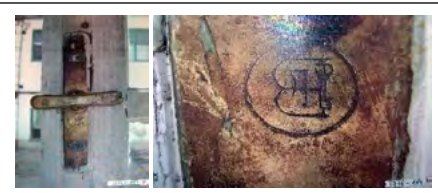
A Széchenyi tér helyi védettség alatt álló eleme a Pátzai Pál által készített Hunyadi szobor (HVEI - M/15, 18482 hrsz).





6 Részlet az EKF2010 Közterek és parkok újjáélesztése című projektleírásból, a 11. oldalról:
 „A belvárosi terek közösségi és kulturális tér jellegének erősítése
 A Széchenyi tér a város leginkább emblematikus tere, főtere. A tér jelen állapotában csak részben alkalmas köztérként való használatra. A teret alapvetően a centrális elhelyezkedéséből és szimbólumértékéből következő funkcióval érdemes ellátni, korlátozottan felszín alatti parkolásra, valamint korlátozott észak–déli irányú tömegközlekedésre kellene használni. Hétköznapi és idegenforgalmi használatán túl csak különleges alkalmakra, igényes, magas színvonalú, kifejezetten ünnepélyes kulturális köztéri rendezvényekre kellene használni. A Városháza előtti teresedést úgy kell kiépíteni, hogy az épület városi emblémaként érvényesülhessen. A Zsolnay-kút környezetét bensőséges találkozási és pihenési helyé kell átalakítani.”

A műemlékek értékeinek bemutatása

I. Helytörténeti értékek	
Attribútumok	Fotó, dokumentáció
A századfordulós polgári város fizikai lenyomata	 <p>A város a XVII-XVIII. században</p> 
A polgári város miliójét adják az épületek és a történetük is azt idézi	
A várostörténet, a helytörténet része, mint a Zsolnay család történetének a része	
A mai főter kialakulásában az épületeknek jelentős szerepe van, korábban a széchenyi téri házak helye üres piactér volt, a Király utcai ház kétemeletes volt, passzázs nem volt	
Nick Sámuel egykori legendás sörözője, mint jelentős kötődést segítő, kohéziós elem	Ma ezt a hangulatot a színes éttermi kínálat adja vissza.
II. Kultúrtörténeti értékek	
Attribútumok	Fotó, dokumentáció
Építészettörténeti érték	
A budapesti Párizsi udvar mintájára épült első vidéki passzázs	
A Széchenyi tér 16. – 18. sz. épületek eredeti 1850-es években épült szerkezeti és klasszicista homlokzata	


<p>Széchenyi tér 16. sz. ház emeleti nyitott folyosóit hordozó konzolkövek, és függőfolyosó megőrzésre érdemesek, jó állapotúak és esztétikai szempontból is jellemző elemei a belső udvarnak.</p>	
<p>Széchenyi tér 16. Az emeleti teraszra néző századfordulóról származó nyílászárók megtartása javasolt.</p>	
<p>A Király u. 1. kapualjában talált két későgótikus nyílászárókeret.</p> <p>A Király u. 1. sz. alatti, a legkorábbi épület, melynek földszintje magában foglal egy középkori épületet. A kapualjában talált két későgótikus nyílászárókeret tanúskodik erről. Megmaradt egy íves élszedett kőkeret bal oldala és a hozzá csatlakozó felső szárkőrész, szintén élszedett. A keretek különböző anyagú kövekből épültek: keménymészkö, homokő, puhamészkö, az égett rész kőanyagának állapota igen rossz.</p>	

<p>A Király u. 1. nagyméretű osztott táblás franciaerkélye A Király u. 1. épület homlokzata eltérő formát mutat a Széchenyi téri épületektől. Nem két, hanem háromszintes. Több dekoratív falburkolóelem díszíti, a középtengely nagy hangsúlyt kapott a nagyméretű francia erkélyekkel és bejáratú kapu kialakításával. A homlokzat romantikus jegyeket mutat. „A Király utcára néző homlokzat ablakai igen fontosak az épület egészének a megjelenése szempontjából. A külső rétegek mindenhol cseréltek, feltehetően csak az első emeleti erkélyajtó származik az 1860-as periódusból.... javasoljuk a külső ablakszárnyakat újra gyártani” (ÁMRK) A Nick-udvarra néző ablakok esetében csak egynél javasolt a csere, az eredeti szerkezetek felújítandók – illetve felújításuk 2013-ban meg is történt. A külső és belső nyílászárók eredeti színezése világosbarna, sötétebb árnyalatok az erős kitértség (benapozás) miatt nem javasoltak.</p>	
<p>Kőburkolatok és lépcsőház Széchenyi tér 18. íves vörösmárvány lépcső és kapcsolódó folyósrész</p>	
<p>Széchenyi tér 17. az 1910-es évekből származó belső kétszárnyú ajtó, homokfúvott üvegbetéttel</p>	
<p>A részletek megőrzése is erősíti a korhűséget és erősíti a minőség érzését.</p>	

<p>Az arculatot meghatározó földszinti külső félköríves záródású bejárati ajtók, különösen a Széchenyi tér 18. épület bejárati ajtaja, melynek különlegessége a sok kisüvegrábla, csiszolt üvegszemekkel és azokat elválasztó vas ráccsozattal.</p>	
<p>Műemléki érték</p>	
<p>A klasszicizmus és a századfordulós építkezés viszonylag épségben megőrzött bizonyítékai</p>	
<p>Az első vidéki passzázs</p>	
<p>Az emlékek jelentős történeti értékkel bírnak, amit az utókor számára meg kell őrizni</p>	
<p>Képzőművészeti érték</p>	
<p>A helyiségek díszítőfestései között a Király u. 1. számú ház 2. és 3. emeletén található a legnagyobb összefüggő rekonstruálható felület.</p>	
<p>A falkutatás és restaurátori munka feltárta a díszítő elemek eredeti színét, amely a terrakotta eredeti barnás-vörös földszíne volt, mely az elemek plasztikusságát még jobban kiemelte. A próbatisztítás láthatóvá tette a növényi sormintás ornamentika felületén azt, hogy eredetileg a vasoxiddal vöröses-barnára színezett elemeket góggal vonták be.</p>	

<p>Mázatlan terrakotta épületkerámiák kiemelkedő jelentőségűvé teszik a Király u. 1. épületet (passzázs és homlokzat) – a Zsolnay gyár 1860-as mintakönyvének elemei.</p>	
<p>A BAZÁR felirat anyagában, mint mázatlan terrakotta díszítőelem is értéket képvisel, ugyanakkor az épület legendás korabeli funkciójára is utal, azonosítja azt. A felirat kutatásakor mögötte fél méter szélességben vörösfenyő gerendázatot találtak.</p>	
<p>Széchenyi tér 16. épület földszinti kapualj és nagyterem, falfestések és rozetták az 1800-as évek második feléből. Földszint, korabeli díszítőfestés, bemutatása javasolt (a Mecsek Cukrászdában ez ma is megoldott, és a funkciónak köszönhetően „látogatható”) Javasolt a földszinti kapualj és nagyterem helyreállítása, mellyel reprezentatív tér nyerhető. Az utcai teremsorokban a megtalált falfestések és rozetták kis részleteinek helyreállításával a korabeli hangulat jelezhető.</p>	
<p>III. Városképi sajátosságok</p>	
<p>Attribútumok</p>	<p>Fotó, dokumentáció</p>
<p>Párizsi udvar mintájára épült első vidéki passzázs</p>	
<p>Polgári főteret formáló épületblokk</p>	
<p>A Király u. 1. a romantikus építészet szép példája</p>	
<p>Eredeti Zsolnay épületdíszítő motívumok, terrakotta épületdíszek a homlokzaton</p>	

IV. Nyilvánosság számára hozzáférhető értékek

Attribútumok	Fotó, dokumentáció
4 használható, és használatba vont műemléki épület	

Egyéb értékek – díszítőfestések-rozetták

Az épületekben, több traktusban és helyiségben tárt fel a falkutatás díszítőfestéseket. Ezek meglehetősen különböző állapotúak, vannak közöttük szakrestaurátor javaslata által megőrzésre és dokumentálásra érdemesek. Például a Király u. 1. épület cc 76 helyiségéből 50-ben találtak díszítőfestést, néhol teljes, néhol töredékes állapotban, ezek közül többet megőrzésre és bemutatásra javasoltak. „Feltehetően a XIX. sz. első felére vagy közepére tehető a főlépcsőház első, kváder imitációjú festése. Az épület helyiségeiben az 1860-as átépítés utáni első díszítőfestett réteg mintarendszere nagyjából egységes képet mutat. Világos alapszínű falak, nagyjából 20 cm magas festett lábazattal, a falsíkok szélé mentén kb 10 cm-re húzódó csíkkal keretezett textil tapétát utánozó mintázattal. A bélétek egyszínűek, vagy márvány erezet festésével díszítettek, a mennyezeteken sávos keretfestés és ornamentika a középrészen és a sarkoknál.” (ÁMRK – szondázó falfestéskutatás, 2006. február-március, Tarbay Anna Mária). Állapotuk és minőségük miatt elsősorban a főlépcsőház és az első emeleti 120-122-es szobák, valamint a második emeleti utcai szobasor díszítő festésének bemutatását javasolta a szakember, a többi esetben dokumentálás utáni glettel, vakolattal történő eltakarást, szintbe hozást javasol.



É-K-i fal díszítőfestés, részlet



Mennyezet, részben feltárt ornamentika

Az alábbi első képen egy második emeleti szoba brokátmintás díszítőfestésének részlete, míg a második képen a szoba mennyezetfestésének kétrétegű kerámia mintája látható.



A Széchenyi tér 16. sz. házban kevesebb, elsősorban a ház eredetét tanúsító, és kevésbé képzőművészeti alkotás értékkel bíró falfestés részletet és rozettát találtak az 1800-as évek második feléből. Javasolt a földszinti kapualj és nagyterem helyreállítása, mellyel reprezentatív tér nyerhető. Az utcai teremsorokban a megtalált falfestések és rozetták kis részleteinek helyreállításával a korabeli hangulat jelezhető. A ház II. emeletén találták a legértékesebb díszítőfestéseket. A szakember az emeleti szobáknak fehér kifestését javasolja az oldalfalakra a bemutatásra érdemes részek restaurálása mellett. A Széchenyi tér 17., 18. sz. épületekben is utálnak nyomok korabeli épület-díszítőfestésre, de ezeket levették az átalakítások során. A Széchenyi tér 17. lépcsőházában talált díszítőfestések bemutatathatók.

Egyéb értékek – ajtó, ablak szerkezetek, asztalos szerkezetek

A Széchenyi tér 16., 17. sz. ház külső, nyugati homlokzata, földszintjének képét formáló kirkatok az 1900-as évek második felében készültek, történeti, esztétikai értékük nincs. Az első emeleti ablakok a XX. sz. második felét képviselik, a második emeletiek 1880 után, illetve a századfordulón készültek. A belső ajtók régebbiek, klasszicizáló stílusjegyekkel, egyszerű kialakításúak, ugyanakkor a folyosóról nyíló lakás bejárati ajtók közül több XX. századi. A belső ajtók és nyílászárók tekintetében is érdemes az egységesebb stílus és lehetőség szerint a korhűség megőrzése. A szerkezetek minősége, állaga igen változó, különösen az évek óta lakatlan állapot, illetve a korábbi évek „eklektikus” beépítései miatt. Több helyen, különösen az első emeleten az utólagos lakkozások eltávolításával, az eredeti viaszolt felületek bemutatásával lehet tervezni.

Egyéb értékek – dobozportálok

Mára elpusztultak, de dokumentációból felidézhetőek: dobozportálok a századforduló idejéből. Borza Endre építész látványrajzai, a homlokzati értékek helyreállítási és bemutatási terve, a korabeli épületegyüttest idézik.



forrás: Borza Endre, építész tervdokumentáció, ÁMRK



forrás: Borza Endre, építész tervdokumentáció, ÁMRK

Az építész látványterve megfelel a szakrestaurátori véleménynek, mely javasolta a teljes nyugati homlokzat egységesítését, az első építési periódus szerkezeti, formai megoldásainak érvényre juttatását. „Tervezéskor a 16-os számú épületet a mellette lévő 17-es és 18-as számú házzal együtt kell kezelni, történeti és funkcionális okokból. Ez a homlokzat megjelenésére fokozottan érvényes. Ennek megfelelően korhű ablakszerkezetek gyártását és beépítését javasoljuk.” (ÁMRK, 2006, március - április, faszervezetek kutatása)

A terveken szintén látható földszinti külső félköríves záródású bejárati ajtók megtartása, melyek az épület arculatában, annak folytonosságában kiemelkedő értéket képviselnek. Különösen érdekes a Széchenyi tér 18. sz. ház bejárati ajtaja, melynek különlegessége a sok kisüvegtábla, csiszolt üvegszemekkel és azokat elválasztó vas rácsokat, mely az üvegtáblát mintegy keretbe rögzíti.

A műemlékek jelentősége

A Nick udvart három klasszicista stílusban épült kétemeletes ház határolja, a város főterén, az épületegyüttes negyedik eleme, a Király u. 1. szám alatt található BAZÁR feliratú épület pedig a pécsi romantikus építészet leglátványosabb példája, maga az udvar is romantikus stílusú. A mai számozás szerint a Széchenyi tér 16-17-18 számú épületeket, valamint a Király u. 1. sz. tömb együttesét tekintjük a Nick udvarnak, amelyet tulajdonképpen két utcáról történő bejárattal fognak közre.

Bár a megvásárolt ingatlanok különböző korúak voltak, a Nick-udvar a mai formájában 1859-1860 között keletkezett, amikor a Zsolnay család megvásárolta a Király utcai ingatlant és átépítésbe kezdett. Ekkor alakult ki a „T” alakú keskeny belső udvar, melynek homlokzati díszei és nyílászárói egységesen, egy időben készültek el. Az üveggel fedett belső udvar a nagyváradi Aranyas-tömbhöz és a budapesti Párizsi udvarhoz hasonló, első vidéki passzázs lett. A földszinten üzletek és vendéglátóhelyek nyíltak, ez volt a Zsolnay-bazár, és itt nyílt meg, az udvar névadójának, az Erdélyből hazatelepült Nick Sámulnek a sörfőzdéje és sörözője, amely az udvart rövid időn belül igen népszerűvé tette.

Telekkönyvekből és a város történeti leírásaiból ismert, hogy a későbbiekben itt működött a Pécs-Baranyai Központi Takarékszövetkezet, és a későbbiekben is a földszinten kereskedelmi tevékenységek váltották egymást, míg az emeletéken polgári lakások voltak, egészen az 1990-es évek végéig. Ezt követően egy évtizednyi elhagyatottság és elhanyagoltság következett be.

A műemlékek jelentősége tehát nem csupán az anyagban és szerkezetekben megtestesülő építészeti, történeti érték, hanem értelemszerűen elhelyezkedéséből (helyzeti energiájából) fakadó, valamint a helyi közösség története, a polgárváros életében betöltött szerepe, adta meghatározó értékét, mely egykor is és ma is a közösségi élet központi helyévé tette a tömböt. Jelképez egyfajta történetiséget, polgárvárossá válást, a város fénykorát, a közösséghez tartozást. A Zsolnay család elköltözése után az épület díszítőmotívumaiban tovább őrizte művészi kvalitásait és kapcsolatát a művészethez, melyet a későbbiekben több ízben próbáltak újra élettel megtölteni (formabolt, Nick-galéria, művészeti események helyszíne).

Az épületegyüttes szerkezetei

Az épületegyüttes szerkezetileg több érdekességet és megőrzésre érdemes elemet tartalmaz, így az eltérő terepszintek ellenére az épületek közötti átjárhatóságot, valamint a több, mint 100 éves fa zárófödémét és fedélszékem emelném ki.



Saját fotó: 2021. május

A Nick-udvart alkotó négy műemléki épület: Széchenyi tér 16., 17., 18., (a képen ez a három, a bal szélső a 16-os) Király u.1.

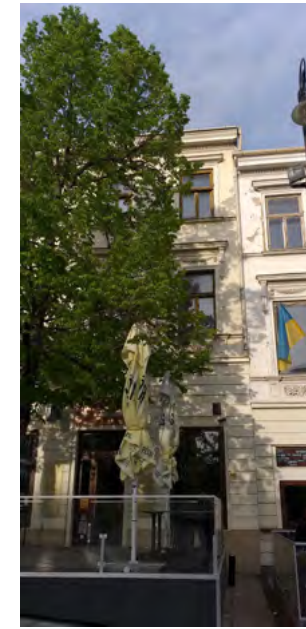


Saját fotó: 2021. május

A házat (Széchenyi tér 16-17) Zsolnay Vilmos édesapja Miklós építtette a belvárosban álló üres telekre 1845-48-ban. A klasszicista épület kétszintes, vegyes falazatú, két traktusos. A pince és földszint téglával boltozott födém. Az első és második szinten borított gerendás fenyő födém, míg a zárófödém csapos gerendás.

Az épület egyes részei több ízben átépültek, a fő szerkezetek kivételével, belsejét elsősorban a II. vh utáni bérlakáskénti hasznosításkori átépítés, valamint valamivel korábban a századforduló idejétől a takarékpénztári használat alakította. Az érintett épületszárny a korábban polgári, majd a háborúk után az 1990-es évekig bérházak jellegű használat jellemezte. Míg a borított gerendás közbelső szintek fűtésszerkezete állékonysági problémát mutat, addig a zárófödém gyönyörű, stabil, eredeti formájában szemügyre vehető.

A szerkezet érdekessége, hogy a két épület a terepszint lejtése miatt szintkülönbséget mutat, azonban mind a lépcsőházak, mind a fedélszékek átjárhatóak.



Saját fotó: 2021. május

A vizsgált épület zárófödéme és fedélszéke

A zárófödém csapos gerendás, mely fenyőgerendák (cc 30x20) szorosan egymás mellé helyezett sorozatából alakult ki – óriási teherbírású tartalékkal rendelkező födém. A gerendák összeépítése nem látható, valószínűleg szorosan illeszkedve hozzák létre az együtt dolgozást. Bekötővasakat nem láttam.

Még látható rajta az agyagtapasztás és a padlástégla burkolat, ez a kombináció kiváló tűzgátlóvá teszi. A padlástégla burkolat néhány helyen mára elmozdult a helyéről.

Képeken balra: csapos gerendás födém (fenyőgerenda), padlástéglával burkolva – láthatóan kiváló állapotban, jól tart



Saját fotó: 2021. május



Saját fotó: 2021. május

A fedélszék már egyértelműen nem barokk, hanem annak egyszerűsödése, kétállószeke fedélszék, megmarad a torokgerenda sor, melyet hónaljban gyámolít a középszelemen, a székoszlopokat ferde dúcok merevítik hosszirányban.

XIX. századi fedélszerkezetek – a barokk tetők egyszerűsödése, átalakulása.



Saját fotó: 2021. május

Állószeke főállások és függesztőművek kombinálása jellemző volt a klasszicizmusban.

Az épület két traktusos, a Széchenyi térre néz az észak-déli tájolású nyeregtetős fő épületrész, ez déli irányban becsatlakozik a Széchenyi tér 17. épületbe. Az északi traktus, mintegy melléksárny, a főszárnyra merőleges, kelet-nyugati tájolású, 4,78 m széles.

A fotózott szerkezet a főszárnyé. A főszárny tetőszerkezetéhez a belső folyosó rész önálló szarufás tetőrészrel csatlakozik be, minden főgerenda között 3 mellékállással. Ez a rendszer ismétlődik, csak szárában rövidebb kifutással az utcafrontra. A főállások egymástól azonos távolságban 3,6 m -re vannak. Az állószekek átkötőgerendákra támaszkodnak, melyek egyes helyeken kővel a födémhez aládúcoltak, a legnagyobb részben a födémről függetlenek.

A fedélszék anyaga vörösfenyő, a födémek anyaga lucfenyő.

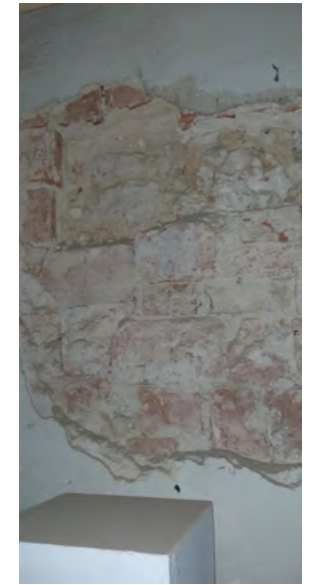
Közbenső födémek

A pincefödém téglaszerkezetű, míg az emeleti szinteken vegyesen találhatunk borított gerenda vagy pórfödém, csaposgerenda födém és újabb vasbetongerendás szerkezeteket, akár egy helyiségen belül is váltakozó módon. Az alábbi felvételeken látható ezek változatossága.



Fotó: Kalmár Zoltán, 2021 november

A fenti két képen közti födémekben jó állapotú csaposgerendafödémek kibontása, míg az alábbi képeken közbenső födémként, csaposgerendafödém, borított gerendafödém és új beépítésként trapézlemez acélgerendafödém látható.



Saját fotó: 2021. május

Falazat, függőleges tartószerkezet

Az épület falazata vegyes falazat, a pinceszinten téglá, a földszinten jellemzőbb a vegyes anyaghasználat, az emeleti szinteken ismét több a téglá. A vegyes falazatban a környéken megtalálható anyagok, így mecseki mészkő és homokkő jelenik meg az égetett kerámiatégla mellett. A téglát a városban a budai részben a ház építésének idején működő téglagyárból hozták.



Saját fotó: 2021. május

A pincében a boltozatok jó állapotúak, szintúgy a földszint fölötti födémek. Az acélgerendák koncentrált terhet adnak, a habarcs mára meglehetősen rossz állapotú. A statikus szakértő véleménye szerint a tartószerkezet önhordó, illetve az eredeti födém szerkezet hordására alkalmas, azonban a szükséges födémkiváltásokkal a kívánatos vasbetonfödém terhet már nem bírná el, a megerősítése szükségessé válik.



Saját fotó: 2021. május



Saját fotó: 2021. május

Faanyag szakipari szerkezetként való alkalmazása⁷

Széchenyi tér 16-17.

Első emeleti (Jelenkor szerkesztősége, előtte Takarékpénztár, előtte lakóház) egységes enteriőr része a lépcsőházi bejárati ajtó.

Az üvege savmaratott vagy homokfűjt díszítésű, jó állapotú. Az ajtó anyaga tölgyfa, mely eredetileg viaszolt volt, később lakkozták, ez adja mai fényes felületét. A faanyaga és eredeti vasalatai szennyezettek. Az utólagos lakkbevonat miatt a farészek megsötétedtek. A felület eredetileg flóderezett. Helyreállítása szakrestaurátori munkával javasolt. Keménység: vetemedés, hajlítás, kopásállóság (bükkhöz, a legkeményebb fához hasonlítják).

Faanyag szakipari díszítő, vagy egyéb szerkezetként való alkalmazása

Cím: 7621 Pécs, Széchenyi tér 16-17.

Alkalmazás típusa: lépcsőkoriát kapaszkodója, zárása

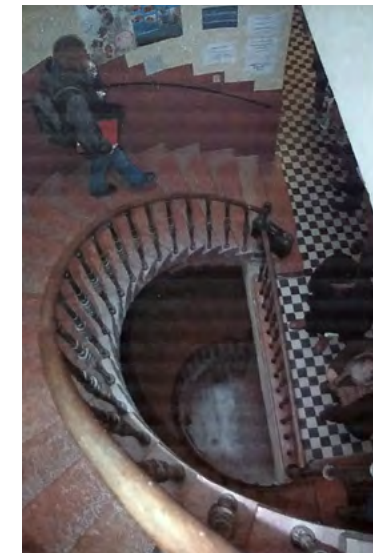
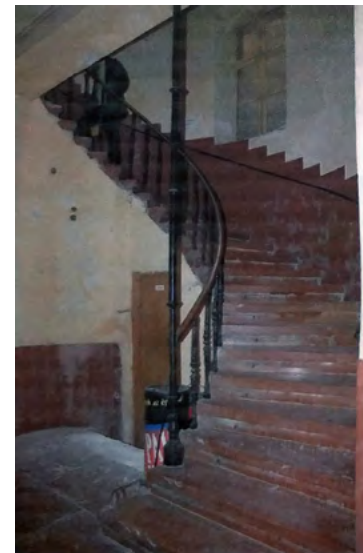
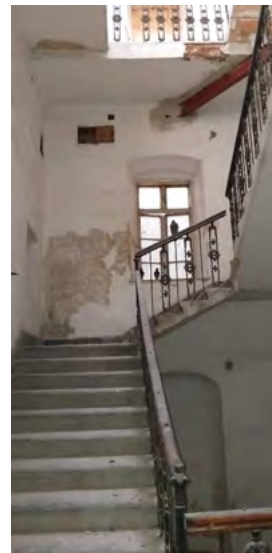
Legfontosabb anyagtulajdonságok az adott esetben (megnevezése és számszerű értéke):

A fa rugalmas anyag: nagyobb deformációt képes elviselni maradandó alakváltozás nélkül. Fontos a rostirányú rugalmasság az érdeemes – rostirányban „szabják” a korlátot. A különböző fafajták közül a tűlevelűek, így a fenyő is a legrugalmasabbak közé tartozik. A csavarásból származó nyíró feszültséget figyelembe kell venni a tervezésnél.

Lépcsőházak

Az épületegyüttesben három főlépcsőház található, a Széchenyi tér 16-17-es tömbhöz tartozóan a fenti faanyag alkalmazásánál látható illusztrációként, viszonylag jó állapotú kovácsoltvas szerkezet, a lépcső anyaga homokkő.

Hasonló megoldású és szerkezetű, bár némileg rosszabb állapotban van a Király u. 1. házhoz tartozó lépcsőház (saját fotó balra lent).



A Széchenyi tér 18. sz. házhoz tartozik a legértékesebb lépcsőház, a korra jellemző gyönyörű csavart vörösmárvány lépcsősorral, kovácsoltvas korláttal (fotó jobbra fent: ÁMRK, 2006).

Mindhárom lépcsőszerkezet egyik oldalról az oldalfalra támaszkodik, konzolkarként lebegtetve nyúlnak ki a lépcsőfokok, a statikus elmondása alapján a lépcsőszerkezetet továbbá a földemgerenda gyámolítja, arra támaszkodik rá. A csavart vörösmárvány lépcsősort belső oldalon egy vasoszlop is gyámolítja. A Király u. 1. lépcsőház fotóján látható, ahogyan a lebegő lépcsők tagozattal illeszkednek egymáshoz. „Bár a több évszázados tapasztalat igazolta a lebegő lépcsők biztonságosságát, konzolos jellege miatt mégsem javasolható nagy forgalmú lépcsőkénti alkalmazásra, vagyis középületekbe nem javasolt lebegő lépcsőt építeni.” (Pattyús, 152. old.)

⁷ ajtó leírásához forrásul szolgált: ÁMRK, 2006

Passzázs fölötti üvegtető

Erdetileg színes üveg volt, a ma látható szerkezet a 2006-os csere eredményeként jött létre. Szerkezete ragacsolt üvegfedés az üveg és tartó fémszerkezet találkozásánál gittelve, egyúttal ez a beázások helye is. Alatta horganylemez fedés, melyen a cinkréteg lassan eltűnik és megindult a fémszerkezet korróziója.



Saját fotó: 2021. november

3. A műemlékek jelenlegi kezelésének leírása

Tulajdonosi és egyéb érdekviszonyok leírása

Tulajdonos: Pécs M.J. Város Önkormányzata

Kezelő: Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. (PVH Zrt.)

Pályázati fejlesztések esetén bekapcsolódó önkormányzati társaság: Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Zrt. (PécsInvest)

Bérlők:

- Mecsek Cukrászda
- Pécsi Szalon Söröző
- Snack (vendéglátó egység)
- Bazár étterem, söröző (pincerész is)
- Kifli Bakery and Café (2021 novemberében már zárva)
- Lezser Bárkonyha
- Hamerli pécsi kesztyű, Ruházati bolt
- Nick Galéria

Az önkormányzat érdeke a város frekventált pontján lévő ingatlan tulajdonjogának megtartása és városfejlesztési célokat szolgáló hasznosítása, lehetőség szerint pályázati vagy egyéb külső fejlesztési források bevonása mellett, ergo városi és nem befektetői célok szolgálata. Tulajdonosi, önkormányzati érdek a veszélyhelyzet elhárítása, a botrányoktól mentes épületmentés is.

A kezelő érdeke a fenntartási, karbantartási költségek alacsonyabb szinten tartása, ennek érdekében a szükséges állapotmegőrzést, stabil állapotot visszaállító azonnali intézkedések,

beavatkozások elvégztetése. Hosszútávon a kezelő olyan műszaki állapot létrehozásában érdekelt, aminek megtartása, folyamatos karbantartás mellett a szokásos műszaki feladatok és karbantartási források felemésztését jelenti nem pedig extra kiadások sorozatát.

A tulajdonos és a kezelő hosszú távú érdeke egy megtérülő, és /vagy amennyiben közösségi célokat szolgáló a felújítás, úgy minimálisan a működési fenntarthatóság, fejlesztési alap működtetése mellett fenntartható ingatlan létrehozása. Azaz olyan funkció megtalálása, mely kitermeli a működtetés, karbantartás, felújítás – visszafizetés költségeit.

Amennyiben a tulajdonos célja kizárólag azonnali bevételstervezés lenne, úgy az ingatlan jelenlegi állapotában történő értékesítését fogalmazná meg.

Amennyiben a tulajdonos kizárólag a profitszerzési célt fogalmazza meg, úgy a kezelőnek és a fejlesztőnek a piacon legmagasabb haszonnal értékesíthető ingatlanfejlesztést kellene megvalósítani, tekintet nélkül a városfejlesztési céljaira, a helyi közösség érdekeire.

Ha tehát a város a tömböt városfejlesztési érdekek mentén kívánja megtartani és fenntartható módon hasznosítani, úgy az épületben rejlő lehetőségeket – piaci viszonyokat – városfejlesztési célokat és hiányokat szükséges összevetni és ezek alapján elindítani a fejlesztő munkát.

A jelenlegi bérlők érdeke (köztük vannak, akik több évtizede itt működnek, pl.: Mecsek Cukrászda) a kitermelhető mértékű bérleti díj és karbantartási költségek. Hosszú távú biztonságos működés és bérlet garanciája. Folyamatos igényként fogalmazódik meg a behajtás, üzletek árufeltöltése, vendégek általi megközelíthetőség, parkolás lehetősége.

A kezelés jelenlegi gyakorlata és háttere

Az épület 2013. évi külső tatarozását és a földszinti helyiségek hasznosítását nem követte további felújítás, azóta elhagyottan üresen áll mind a három ház, az első, második és a harmadik tetőtéri szintek állapota kritikus. A vagyonhasznosító időszakosan a minimális állagmegővási, veszélyelhárítási munkákat elvégzi.

2019-ben az emeleti szinten mintegy 40m²-en beszakadt a födém. A fagerendák teljes metszetükben elrohadtak, elkorhadtak. Több helyen a födém feltárással és trapézlemez kiváltásra került. A jelzett beszakadás helyén sajnos 2021. novemberéig nem történt beavatkozás. Ez mára a Nick galéria – átrium felőli főfal szemmel látható elmozdulásához vezetett. A falak alulról is intenzíven nedvesednek, a beázások miatt pedig fölülről, belülről is.

A ház falazata vegyes falazat, homokkő, téglá, mészkő, a boltozott pince falazata téglá. A födémek alakítása nem egységes, a zárófödém 30-40 cm gerandaátmérő mellett csaposgerendás födém, hasonló megoldás látható helyenként közbenső födém szerkezetként is, bár itt jellemzőbb megoldás a pórfödém. A közbenső födémek kis része acélgerendával, trapézlemez behúzásával kiváltásra került.

PVH ZRT. az alábbi sürgős kármentő munkákat végeztette az épületen 2021-ben:

- galambmentesítés
- galambürülék eltakarítás, fertőtlenítés
- plusz súlyok, építési törmelékek eltakarítása (a terhektől való könnyítése a háznak)
- befolyó vizek összegyűjtése és csatornahálózatba vezetése

- tetőről a vízbefolyás, ázás megakadályozása, ennek érdekében kémények körül, tetőszerkezeten a rések zárása, a tetőn a bádoggyszerkezetek állapotjavítása (korcolások átkenése)
- a szomszédos szállodaépítés-felújítás miatt a keleti fal megerősítése részlegesen megtörtént
- statikus és faanyagvédelmi szakmérnök megbízása az épület szerkezeti károk felmérésére és javaslatok kérése a problémák megoldására januári határidővel

A bérlők közvetlenül PVH-től bérlik az ingatlant, amiben a fent nevezett kereskedelmi-szolgáltató egységeket működtetik. Általában a bérleti szerződést határozatlan időre kötik, ritkán határozott idejű a szerződés, ha mindkét fél érdeke ezt kívánja. Több évtizede azonos bérlők vannak, minimális a fluktuáció. A bérlő kötelezettsége azonos a bérlakás bérletéhez. Az épület szerkezetét, gépészetét, homlokzatot érintő kérdések, beavatkozások a tulajdonos terhei, míg a folyamatos működéshez kapcsolódó kisebb műszaki beavatkozások (festés, villamos szerelvények, klíma karbantartása... stb) bérlőt terhelik. Ennek megfelelő bérlői elvégzését kezelő jogosult ellenőrizni. Természetesen a működési rezsihez kapcsolódó hulladékszállítás, takarítás és egyéb napi feladatok is bérlői kötelezettségek. Lényeges szempont a szerződésben, hogy bérlő nem adja, adhatja tovább harmadik bérlőnek az ingatlant. Nagyobb, üzemeltető – típusú bérlővel PVH eddig nem tervezett. Hasznosításnál értelemszerűen megvizsgálja, hogy melyik üzleti megoldás a gazdaságilag előnyösebb. Kezelő nem tervezné két lépcsőben a felújítást, szerkezetmegőrsítés és funkcióadást követő helyreállítás tekintetében, hiszen a funkcióválasztás érintheti magát az épületszerkezetet is. Kezelő egyúttal várja várostól, mint tulajdonostól, hogy jelölje ki számára a hasznostási irányt. Kezelő az épület egészének megőrzésében gondolkodik, az épületegyüttest magát tartja védendő értéknek. A felújításhoz, funkcióról való döntéshez értelemszerűen közgyűlési döntés szükséges. A felújítást és annak pályázati előkészítést a jelen városi gyakorlat szerint a Pécsi Városfejlesztési Zrt végzi. Önkormányzat dönt arról, hogy mely ingatlanjait adja át Pécsi Vagyonhasznosító Zrt-nek kezelésre. Önkormányzatnak PVH Zrt az egyetlen vagyonhasznosító cége. Nem piaci és nem közvetlen önkormányzati hasznosítás esetén jellemző a fejlesztések előkészítése és pályázatok megvalósítás is az érintett három szereplő együttműködésével, például konzorciumi formában. Kérdés, hogy önkormányzat és saját vállalkozásai, intézményei mennyiben tudják meghatározni a pontos fejlesztési irányt, az elvárásokat vagy nyitják meg a gondolkodást szélesebb szakmai kör előtt. Utóbbi esetén a fejlesztési lehetőségek, tulajdonosi elvárások megfogalmazását akár egy nyílt építész – ötletpályázat is követheti, melynek eredménye alapján a tanulmánytervek és fejlesztési koncepció javaslatok kidolgozhatóak.

Tervezési, stratégiai keretek

Az épületet szükséges megőrizni, lakhatóvá, használhatóvá tenni, az értékei fenntartása mellett.

A 2006-os műemléki vizsgálat eredményeit figyelembe kell venni, ugyanakkor szükség van az épület állapotának újbóli felmérésére, és az azóta eltelt időben bekövetkezett további károk rögzítésére. Valamint az egyes szerkezeti elemek megőrzésére, helyreállítására, esetleges elbontására vonatkozóan legyen műemléki, építész, statikus, egyéb szakági szakmai állásfoglalás, iránymutatás.

Az egészen biztos, hogy a korábbi javaslatnak megfelelően, az értékek között is kiemelt attribútumok megtartásának, helyreállításának meg kell történnie. Ajánlott törekedni az egységes homlokzatok kialakítására, a három klasszicista épület esetében ez azt jelenti, hogy azokat a

nyílászárókat, amelyeket az elmúlt évtizedekben nem szakszerűen cseréltek, és újítottak fel (stílus és formabontók) azok helyreállítása az eredeti formával lehetséges.

Különösen érdemes megőrzésre a Király u. 1. sz. ház homlokzata, nyílászárói, épületdíszei. Azonban itt is igen eltérő a belső állapot, a homlokzaton kívülről látottól. Ez valószínűsíti az eredeti szerinti újragyártás igényét.

Meg gondolandó a Borza Endre építész terveiben javasolt korabeli dobozportálok visszaállítása.

Az épület funkcionális kialakításánál, tervezésénél törekedni kell a funkciók folytonosságára, a társadalmi elvárásokra, és a nappali és éjszakai használat egységére.

Minden lehetőség adott ahhoz, hogy az épületek továbbra is az alsó szinten vendéglátó és kereskedelmi, míg az emeleteken lakáscélok vagy egyéb városi turisztikai és vagy gazdasági célt szolgáljanak.

Igen jelentős kérdés a forrás, finanszírozás oldal, ez egyúttal felveti azt is, hogy vajon Pécs városa jelen társadalmi-, gazdasági állapotában ki tud-e termelni, meg tud-e fizetni egy közel 1 millió Ft/m²-es felújítási árat egy közel 4.000 m²-es ingatlan vonatkozásában. Ha ezt a jelen piaci viszonyok elbírnák, akkor nagy valószínűséggel a ház ma nem állna romosan. Tehát a vegyes hasznosítás, vegyes finanszírozás és jelentős közösségi vállalás látható, mint mozgási keret.

Hivatalos felhatalmazások

2021. október 24-én személyesen egyeztettem kértem, és kaptam felhatalmazást Ruzsa Csaba stratégiai alpolgármestertől az épület feldolgozására, a kezelési tervének elkészítésére.

4. A legfontosabb kezelési szempontok meghatározása, értékelése

Szempontrendszer – a hasznosítás keretei

A hasznosítás keretei

A hasznosítás általános irányelvei:

- olyan funkciók elhelyezése, amelyek biztosítják az épületegyüttes bevonását a város vérkeringésébe
- olyan funkciók elhelyezése, amelyek adnak legalább részbeni történeti kontinuitást az épületegyüttesnek
- olyan funkciók elhelyezése, amelyek által kihasználható az épületegyüttes történetiségéből, műemléki értékéből, városközponti elhelyezkedéséből adódó súlya, szerepe

Keretek, fékek, gátak:

- műemléki védettség
- műemléki környezet
- városképi, városarculati szerep
- társadalmi elvárások és kötődés
- OTÉK, PÉSZ, TAK, TKR, városfejlesztési stratégia

A hasznosítás építészeti irányelvei:

- a funkciók olyan egységenkénti összerendezése, amely lehetővé teszi a műemléki értékek bemutatását
- az épületszerkezetek megerősítésénél a funkciók és a szerkezet állaptától függő szükséges, minimális mértékű beavatkozás
- az épületgépészeti és elektromos rendszerek teljes rekonstrukciója

Műemléki épületek fejlesztési lehetőségeinek vizsgálati szempontjait mutatja az alábbi ábra.



saját szerkesztés, 2015.

Funkcionalitás:

Alkalmas-e az épület a tervezett funkcióra?
Szükséges-e a tervezett funkciót abban az épületben megoldani?
Nem indokolt-e más funkció prioritása az adott épületben?

Gazdaságosság:

Megéri-e a funkciót ahhoz az épülethez kötni?

Önkormányzati/beruházói érdekek:

Beillik-e az épületben működtetett funkció az önkormányzati/beruházói fejlesztési elképzelésekbe?
Érdekében áll-e az önkormányzatnak/beruházónak vagyongazdálkodási, üzemeltetői szerepet vállalnia valamelyik ingatlan esetében?

Projektérdekek:

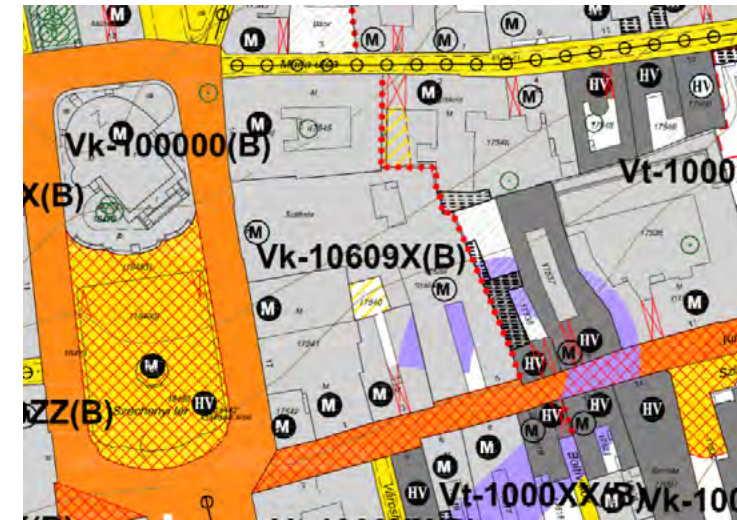
Lehet-e az épületet a projekt finanszírozásával más funkcióra használni?

Lakossági elvárások:

Kielégíti-e az épület hasznosítása a lakossági igényeket?

Épületek funkciókeresésével célszerű törekedni egy elsődleges, azaz fő funkció és egy másodlagos, alternatív funkció számításba vételére, lehetőség szerint úgy, hogy azok ne zárják ki egymást.

Helyi szabályozási környezet⁸



Forrás: PÉCS, Pécs M.J.Város Polgármesteri Hivatala • PÉSZ 7. § (2)

(2) 23 Központi vegyes zóna (Vk)

- A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
 - A területen az országos előírásokban meghatározott funkciójú építmények helyezhetők el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, a bérlő, az üzemeltető és a személyzet számára szolgáló lakások kivételével más lakás csak az I. emelet feletti szinteken helyezhető el úgy, hogy az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át. Amennyiben a kialakult állapot szerint a lakások aránya meghaladja az összes szintterület 50%-át, a lakások aránytól függetlenül fennmaradhatnak, de számuk nem nőhet.
(Megjegyzés: A tulajdoni lapon kivett lakóingatlan szerepel épületfunkció megnevezés alatt, értelemszerűen a város, ha ilyen jellegű hasznosítási szándéka van, akkor tud változtatni a korábban általa hozott szabályon az épület hosszútávú megmaradása érdekében, tehát 50%-osnál magasabb lakás arányt is megengedhet, a többi javaslat esetében nincs ilyen jellegű ütközés.)
 - Kivételesen olyan üzemanyagtöltő is elhelyezhető a területen mely nem többszintes parkolóházhoz kapcsolódik, ha a szomszéd felőli telekhatár mellett 10 m széles sávban háromszintes növénytelepítés már megtörtént, vagy arról jogerős határozat rendelkezett. kivéve a zárt sorú beépítési módot.
- A vegyes zónák területén a felhasználás kizárólagosságát meg lehet határozni. Ebben az esetben az elhelyezhető építmények körét a szabályozási tervlapon fel kell tüntetni.
 - Vegyes zónákon belül nem helyezhető el nagyhatótávolságú katonai radar. és önálló parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - A vegyes zónákban önálló parkolóterület a 3,5 t önsúlynál könnyebb gépjárművek számára csak a rendelet 35. § (11) bekezdésében foglaltak szerint alakítható ki.

⁸ A hatályos szabályzat elérhető a következő linken: <https://gov.pecs.hu/upl/aUplSearch?mid=9>

PÉSZ sajátos előírások 39. § (2) p/2) pont.

p/2) Vk-10609X(B)

1. Az övezetben a terepszint alatti beépítettség 100% lehet.

2. A Széchenyi tér felőli kialakult homlokzatmagasság nem növelhető. A Király utca felől, a Király u. 3. és 5. sz. épület kivételével a kialakult homlokzatmagasság nem növelhető.

A Király utca 5. sz. esetében a közterületről látható épületmagasság – a telekhatáron álló utcai homlokzatmagasság megtartása mellett – 1,0 m-el növelhető. A magánút mentén és tömbbelsőben a telken kialakult homlokzatmagasság 1,0 m-el növelhető, a 17539 hrsz-ú ingatlan esetében a megengedett homlokzatmagasság 19,0 m.

3. Az övezetben a zöldfelületi fedettség: 0%.

q) A belváros sajátos építési övezeteire vonatkozó közös előírások:

1. Nem műemléki épületekre, továbbá helyi (települési) értékvédelmi zónába eső épületekre önkormányzati szakbizottság kérésére is elrendelhető helyrehozatali kötelezettség. A helyrehozatali kötelezettségnek 3 éven belül eleget kell tenni.

Parkolási szempontból a vizsgált épületegyüttes a PÉSZ alapján a védett hiányzónába tartozik, lényegesen alacsonyabb parkolászám létesítési kötelezettség és lehetőség szerint közösségi parkoló létesítés nélküli építési szabályozás vonatkozik rá. (PÉSZ, 27. melléklet a 46/2009. (XII.21.) önkormányzati rendelethez)

Műemlék épületek esetében, ha térfogatnövekedés, azaz bővítés nem történik akkor az OTÉK 42. § értelmében nem kell foglalkozni a parkolási problémákkal. Természetesen az épület használatát megkönnyíti, ha a telken belül, vagy a telek közelében van parkolási lehetőség, de ez esetben ez nem jogszabályi kötelelem. Szabályozási tervlap tartalmaz G20 és P25 stb. feliratokat bizonyos telkeken itt a belvárosban. Ezek olyan helyek, ahol a terv készítője lehetségesnek tartotta műszakilag parkolók, vagy garázsok létesítését. A hozzá kapcsolódó szabály szerint az érintett telkeket úgy kell beépíteni, hogy vagy a beépítés során e plusz kapacitások létrejönnek, vagy a későbbi kialakításukat a beépítéssel nem lehetetlenítik el. A tárgyi telken nincs ilyen jelölés, hiszen már nagyon túlépített a telek. Ha bővítés kerülné tervezésre a védett ingatlan tekintetében, akkor lehetőség lenne a bővítésmény után biztosítandó parkolási igényt egy ilyen helyen tervezni 500 méteren belül, megfelelő a PÉSZ és az OTÉK parkolási szabályainak.

A műemlék sajátosságainak megőrzése

- Három klasszicista homlokzat és szerkezet és nyílászárók
- Egy romantikus épület, szerkezet és nyílászárók
- Passzázs
- Passzázs - belső enteriőr, Zsolnay épületdíszítő elemek
- Lehetőség szerint az értékesebb belső díszítőfestések
- Vörösmárvány lépcsőház
- Belső, korabeli fa nyílászárók (ahol nem lettek cserélve) megőrzése, a hiányzók, lerobbantak, azonos stílusúra cserélése, a vasalatok korhű, minőségi, illeszkedő megoldásai (sajnos a restaurátori jelentésben mutatott gyönyörű kilincs és zárszerkezet helyén ma lyuk tátong)
- Alagsori és földszinti részeken vendéglátós, művészeti, kereskedelmi funkciók, egységes bazár jelleggel

Épület koncepció és funkciók

Koncepció 1 – „Művészetek Városa”, névjavaslat: Bazár, Pécsi Képtár és Design-bolt

- Pécs egyediségét, és polgári jellegét erősítő, funkciójában és szimbolikájában is működő, a város fejlesztését is szolgáló, fenntartható érték létrehozása.
- az egyediséget adó kulturális, művészeti, alkotó, mediterrán jellemzők kihangsúlyozása
- a kereskedelem és művészet összekapcsolása
- a város központjában, hiánypótló, minőségi fogadási, rendezvényi (profilhoz illeszkedő) helyszín létrehozása
- a funkciók egyértelműsítése, letisztítása és csoportosítása, ezáltal az épületegyüttes egységének erősítése
- a földszint tereiben – kereskedelmi és vendéglátóipari funkciók – amelyek ma is üzemelnek, részben új funkció létrehozása, mely illeszkedik a ház küldetéséhez (Design – formatervezett áruk boltja)
- első emeleten – Pécsi Képtár létrehozása, kapcsolódóan a tetőterazon kávézó-terasz kialakítása
- második és részben a harmadik emeleten – polgári lakások kialakítása
- a harmadik szinten az utólagos beépítés helyén terasz-étterem létrehozása

Pécsi Képtár és Design-bolt létrehozása:

Pécs város kulturális életében a vizuális művészetek ma is meghatározó szerepet játszanak. Az itt élt vagy élő művészek a magyar, esetenként az európai szinten is figyelemre számíthatnak. A művészek száma egyre gyarapszik, köszönhetően a Művészeti Karon végzetetteknek, akik közül sokan a városban maradnak.

A Janus Pannonius Múzeum Modern Magyar Képtára országos gyűjtőkörű, a különböző művészeti múzeumok, közgyűjtemények széles ismeret adnak a helyi érdeklődőknek és az ide látogatóknak a 20. századi magyar képző- és iparművészetről a hetvenes-nyolcvanas évek végéig, benne néhány pécsi rangos művész egy-két alkotásával.

Hiányzik azonban egy olyan állandó bemutató, amely az utolsó 50 év pécsi, helyi teljesítményeit tárja a látogatók elé. Ez szükséges lenne azért is, mert a városban élők sem tudják, hogy kik azok az alkotók, akik itt élnek és dolgoznak, illetve a városba érkezők sehol nem kapnak átfogó képet arról, miért is híres Pécs képzőművészeti élete, mivel sokan a lokális teljesítményeket keresik. Miközben Pécs város turisztikai pozicionálási stratégiája⁹, mint a város egyéni arculatát meghatározó vonzerőcsoportot kezeli a kortárs képzőművészetet. Olyan bemutatkozás létrehozásáról van szó, amelynek segítségével a közönség minél több élményben részesül. Cél, hogy a turisták minél több napot töltsenek Pécsen, vigyék el jó tapasztalataikat, ezzel is ösztönözve az érdeklődőket, hogy érdemes ide ellátogatni. A művészeti képzés az alapfoktól a doktor iskoláig jelen van, ami további apropót és számos új dimenziót is ad. Külön figyelemreméltó tény, hogy annyi művészeti díjas van a városban, amennyi egész Dunántúlon együttvéve nincs! Ez azt is bizonyítja, hogy van létjogosultsága egy ilyen állandó tárlatnak. Feltételezve, hogy az elképzelés megvalósul, az önkormányzat olyan gesztust tesz a művészek felé, ami az országban egyedülálló. Ez példaértékű lehet, előremutató irányú.

■
9 Mészáros B – Orosdy B. (2012): Városmárka a kultúra fővárosa projektév után Pécsen

Építészeti megfelelés és funkcionális kapcsolatok: előzetes tájékozódás és bejárás alapján az ideális helyszín a Széchenyi tér keleti oldalán lévő házak első emeleti traktusa a Mecsek cukrászda feletti résztől végig, majd bekanyarodva a Nick udvar Király utcai déli bejárata feletti részig. Ezekben a termekben már megtörtént a fal- és a födémkutatás, a megóvásra, építésre már tervek is készültek. Az első emeleti terek és lépcsőházak értékei, melyeket a restaurátori kutatás munkája feltárt, szintén széles körben bemutatathatókká, hozzáférhetőkké válnak. Az első szint körbejárható, mely a képtár működtetésében, a ki és bejárat azonosítása miatt lényeges. Kapcsolható hozzá tetőterasz, kávézó, és átjárható továbbá a harmadik szintű étterem irányába is, ezek invitáló, hívogató, becsalogató jellege erősíti a képtár forgalmát. A szinten az egykori polgári lakások belmagassága, szobái, a terek sorolhatósága lehetővé teszi méreteiben és összenyithatóságában a galéria funkciót, mely akár profilban illeszkedő exkluzív rendezvények helyszínéül is funkcionálhat.

A Pécsi Képtárnak három lábon kellene állni. Az egyik maga az állandó, időszakonként néhány helyen változó kiállítás. A második a mai Galéria teréből és a Széchenyi téri vendéglátó üzlet összekapcsolásából kialakítható Design bolt, ahol a pécsi művészek (képző- és ipar-) művei megvásárolhatók lennének, tehát műkereskedelmi galériaként és iparművészeti tárgyak formaboltjaként működhetne, amelyre már évtizedek óta vágyunk a művészek, így megtehetővé válna a kapcsolat a Széchenyi tér és az állandó kiállítás között. A harmadik a volt könyvesbolt raktára, ahol évente 6 alkalommal egyéni, vagy csoportos tárlatokat kellene rendezni, ahol friss, új műveket szintén meg lehet vásárolni.

Tetőteraszok vendéglátó funkciói:

A passzázs adottságait és a Borza-féle terveket felhasználva javasolható a harmadik szintre az utólagos beépítések helyén az üvegtető alatt, a passzázsral közös légterű terasz létrehozása, mely kaphat új, éttermi funkciót. Megközelíteni két irányból lehet, a Király u. 1-ből a lépcsőházon és liften keresztül, valamint a Széchenyi tér 16-17-ből az első emeletről induló lépcsőház és lift felől. Gondoskodni kell növények elhelyezéséről, és árnyékolásról az üvegtető miatt.

A Széchenyi tér 16. sz. alatti első emeleti tetőterasz jelenleg betonburkolatos, fedetlen belső udvarként funkcionáló terület, melyet három oldalról két szint magasságban épületszárnyak vesznek körül, míg a negyedik térfal a K-i oldalon mellvéddel zárul. Ez a terasz a tervezett Pécsi Képtár kávézó-teraszaként funkcionálhat. Szintén növényekkel, kényelmes ülőlapokkal célszerű kialakítani.

Polgári lakások kialakítása a második és részben a harmadik szinten:

Tervezhető, kialakítható kisebb (40-50 m²) és nagy alapterületű (130-180 m²) polgári lakások, vegyesen cc 6 db lakás, és a középső területen marad mintegy 305 m² iroda. Esetleg az irodai tér, mint központi tér rovására további cc 100m²-en további két kisebb lakás kialakítható jelentősebb beavatkozás, átépítés nélkül. Ezt a lehetőséget a piaci igények függvényében érdemes akár alternatív tervezéssel, utólagosan beépíthetővé tenni. Ha kislakásokkal tervezünk, abban az esetben egy 107 m²-es lakáson túl további kilenc adódik 40-84 m² közötti méretben, és marad további 313 m² irodai tér. További friss piacfelmérés tudja megerősíteni, a döntést a nagy vs kislakásos verzió mellett. A tetőtérben, egy, maximum kettő kisméretű szolgálati lakás, vagy vendéglakás- apartmanlakás kialakítása jöhet szóba, a tervezett étterem funkció mellett. A lakások azonnali értékesítése jelentős tőkeinjekció a beruházási projekt számára.

Építészeti megfelelés és funkcionális kapcsolatok: az épületekben három lépcsőház (jelenlegi), két helyen lifttel (tervezett) kiegészülve, és a passzázs körülvétele körfolyosó adja a lakásokhoz és a középső terekben kialakítható irodához a bejáratot. A restaurátor által feltárt falfestmény részletek helyreállítása és megőrzése a lakás funkció esetén is indokolt, elvárt. Miután eredetileg is polgári lakóháznak épültek ezek a szintek, így az épület meglévő adottságainak kihasználásával, szerkezetének megőrzése mellett optimális beépítést tesznek lehetővé a tervezett funkciók melyek, a válaszfalakat és közlekedőtereket érintik, valamint igen jelentős mértékben a víz-, elektromos- és fűtési- rendszer korszerűsítését.

Koncepció 2 – „IT HUB”¹⁰, névjavaslat: IT HUB

Pécs gazdasági erejét tartalmában szimbolizáló, működő, a város fejlesztését is szolgáló az örökölt értékeket tisztelő, ugyanakkor modern, a fejlődést képviselő irodaház létrehozása, az ipar 4.0 jegyében.

- az egyediségét adó kulturális, művészeti, alkotó, jellemzők megőrzése mellett, extravagáns, fiatalos elemek be és hozzáépítésével, újabb terek létrehozásával
- modern ipari tér és modern „dolgozó” közösségi tér létrehozása
- a város központjában magas hozzáadott értéket képviselő iparág szereplőinek „presztízs” irodák és terek kialakítása
- a földszinti és pince terekben változatlan (vendéglátó, kereskedelmi), míg az emeleti terekben teljes funkcióváltás
- a földszint tereiben – kereskedelmi és vendéglátóipari funkciók – amelyek ma is üzemelnek, megtartása, megerősítése
- az emeleti terekben bérbeadható irodák kialakítása, mellettük egy alkalmas tetőterasz beépítési lehetőség mellett tetőtéri étterem-kávézó kialakítása, egyúttal panoráma-pont kialakítása
- a lift beépítése, akár extravagáns módon, az udvarban, látszó, az épület külső felületén közlekedő üveglifttel
- a végeredményt tekintve önkormányzati ingatlan, piaci bérleményekkel
- turisztikai szempontból ebben az esetben, az épület maga, mint városképi elem, annak a földszinti terei, és galériája jelenik meg, mint attrakció, mely elemeket, időszakosan audio-vizuális megjelenítő eszközökkel a virtuális teret használva fokozni lehet.

Pécs IT HUB – 4.0 ipari központ, mely inkább szolgáltató irodai központ létrehozása:

A fejlesztés célja az, hogy Pécs város ikonikus gazdasági-polgári erejét mutató épület, ma is a gazdasági erő szimbólumává váljon, ennek érdekében olyan a 4. iparágként aposztrofált, magas hozzáadott értéket előállító IT vállalkozók képviselőinek betelepítése, akik nem a konvencionális irodaházban érzik jól magukat. A város szerint, vannak olyan fiatal vállalkozók és vállalkozások akik az inspiráló belvárosi környezetért hajlandóak lemondani az autós közlekedés és parkolás kényelméről, felcserélve azt alternatív közösségi, vagy kerékpáros közlekedési módokra. Az irodaház nem korlátoznák le csupán az IT szektorra, inkább egyfajta friss, gazdasági, szolgáltatási jelleg, szemlélet az, ami meghatározná a majdani bérlők személyét. A város az IT közösség és gazdaság-erősítés, egyúttal koncepcióváltás mellett 2020-ban forszírozója volt a ma a Király utcában, a Hattyúházban működő IT Hub, mint informatikai szolgáltató cégek közössége, létrejöttének.

10. Ruzsa Csaba stratégiai alpolgármesterrel történt beszélgetés alapján került megfogalmazásra ez a koncepció

Az önkormányzati koncepció szerint, ebben a felújításban tervpályázaton a műemléki értékek megőrzésének szempontja mellett meg kell majd tudni jelenni, friss erőt, modern belső környezetet, alakító építész szemléletnek. Gazdasági, pénzügyi elvárás pedig, az egyszeri tökeinvestíció mellett, a piaci alapú irodabérlet- konstrukció, mely a város számára folyamatos bevételt jelent, másrészt a megjelenő új munkahelyekkel és munkavállalókkal belvárosi fogyasztást. A felújítás fontos célja a városi vezető véleménye szerint az, hogy a város főterén a hivatali időn túl is legyen élet.

A Széchenyi tér házairól: a Régészeti Múzeum épülete a tér északi oldalán, évek óta tervezett felújítás előtt van, melynek 1,5 mrd forintból megvalósuló fejlesztése 2022 június 30-ra várható, a megmaradó, de belső struktúrájában racionalizált múzeumi működtetés mellett. A projekt lebonyolítója a Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Zrt.¹¹ A szomszédos Nádor szálló és a Király utcából legalábbis az udvar és átlátás szintjén szomszéd (az Aranyhajó Fogadó ékelődik a két tömb közé) Palatinus Szálló magánkézben van, és a hírek szerint így várja a felújítást. A Nádor Szálló földszintjén viszonylagosan puritán körülmények között az egyetem időszakos galériát működtet. A Palatinus Szálló Mária utcáról nyíló mélygarázsa az egyetlen Király utcához lefutó közeli zárt parkolási lehetőség pillanatnyilag.

A tér túloldalán ma már jószerint üresen, de még jó állapotban áll a Baranya Megyei Önkormányzat tulajdonát képező megyeháza épülettömbje, mely belső elrendezését tekintve jelenlegi funkciója tekintetében irodai terek és tárgyaló terek összessége. Jövőbeni hasznosításáról, tervekről a város egyelőre nem tud. Ez a gazdasági funkció, mint belvárosi új erőter a város gazdaságfejlesztési stratégiájába illeszkedő vonal, mely szerint a nyugati és keleti ipari park mellett, telepíti be déli ipari parkot, tervezi a pogányi repülőtér fejlesztését, és erőteljesebb hasznosítását. Ezekkel a fejlesztésekkel a város célja a lakosság megtartása, új, fiatal, gazdaságilag aktív népesség vonzása, és a gazdasági erő bázisán vár nagyobb belső kultúra és művészet-fogyasztást, egyúttal reméli a professzionális üzleti turizmus megjelenését a városban. Az emeleti szinten korlátozott számban exkluzív lakást, vagy bérbe adható lakást a felelős városi vezető elképzelhetőnek tart.

Építészeti megfelelés és funkcionális kapcsolatok: a korábban született építész tervek is tesznek javaslatot iroda funkcióra, bár a lakás funkciót erősítik, és az iroda funkciót másodlagosnak tekintik. A polgári lakás jellegből adódó, sorolt szobakapcsolatok, a magas belső terek az épületet alkalmassá teszik az iroda funkcióra is. Kapcsolható hozzá tetőterasz, kávézó, és átjárható továbbá a harmadik szinti étterem irányába is, ezek a szolgáltatások nem csupán az itt dolgozókat tudnák kiszolgálni, hanem a tárgyalóterek, céges rendezvények megfelelő háttérét is szolgáltatnák, egyúttal a város turisztikai vérkeringésébe is, megfelelő át- és bejárás biztosítsa esetén részt tudnának venni.

Tetőteraszok vendéglátó funkciói (azonosan az 1. koncepcióban megfogalmazottakhoz):

A passzázs adottságait és a Borza-féle terveket felhasználva javasolható a harmadik szintre az utólagos beépítések helyén az üvegtető alatt, a passzázzsal közös légterű terasz létrehozása, mely kaphat új, éttermi funkciót. Megközelíteni két irányból lehet, a Király u. 1-ből a lépcsőházon és liften keresztül, valamint a Széchenyi tér 16-17-ből az első emeletről induló lépcsőház és lift felől. Gondoskodni kell növények elhelyezéséről, és árnyékolásról az üvegtető miatt.

11 <https://www.pvfzrt.hu/hu/projekt/89/regeszeti-muzeum-fejlesztese>

A belső irodai terek kialakítása és az emeleti vendéglátó egységek szabad megközelítése azonban ennél a funkcionalitásnál felveti egy külső, az irodai terektől függetlenül használható lift igényét is.

A Széchenyi tér 16. sz. alatti első emeleti tetőterasz jelenleg betonburkolatos, fedetlen belső udvarként funkcionáló terület, melyet három oldalról két szint magasságban épületszárnyak vesznek körül, míg a negyedik térfal a K-i oldalon mellvéddel zárul. Ez a terasz a tervezett irodaház kávézó-teraszaként funkcionálhat. Szintén növényekkel, kényelmes ülőlapokkal célszerű kialakítani.

Az épületekben három lépcsőház (jelenlegi), két helyen lifttel (tervezett) kiegészülve, és a passzázs körüölölő körfolyosó adja az kialakítható irodákhoz és a tervezett néhány lakáshoz a bejáratot. A restaurátor által feltárt falfestmény részletek helyreállítása és megőrzése az iroda funkciót nem zavarja. Miután eredetileg is polgári lakóháznak épültek ezek a szintek, így az épület meglévő adottságainak kihasználásával, szerkezetének megőrzése mellett optimális beépítést tesznek lehetővé a tervezett funkciók melyek, a válaszfalak és közlekedőtereket érintik, valamint igen jelentős mértékben a víz-, elektromos- és fűtési- rendszer korszerűsítését.

A tulajdonos város elképzeléseit nem tromfolva, jelen kezelési terv közzéadás készítője erősen kételkedik a parkolóház nélküli irodaház gondolatában. E koncepció (de talán mind a négy) akkor vezethet eredményre, ha és amennyiben a város a történeti városmag területén és peremén a parkolást, és a peremtől a belsejéig a közlekedést újragondolja, és megoldja. A mai kor elvárása szerint autóból kiszállva fedett helyen, a legrövidebb úton és idő alatt érjük el a munka-, tárgyalás helyszínét. Valószínűsíthető, hogy a megyeháza egyébként alkalmas irodai terei újrahhasznosítsa elmaradásának is a közlekedés és parkolás az oka. Ezt a feltételezést néhány személyes beszélgetés is alátámasztja, olyan cégek képviselőivel, amelyek a belvárosban működnek ugyan, de olyan helyen, ahol a parkolás megoldott (Izd: Konzum Irodaház – Kosuth téri mélygarázs). További problémát jelenthet az álmok majdani valóra váltása során az a tény, hogy az IT hub résztvevői igen vegyes, de főleg kisebb méretű, főleg helyi IT vállalkozások és marketing ügynökségek, amelyeknek zömében megvan az egyébként saját tulajdonú, jól megközelíthető, nem városperemi, évtizedek óta használt irodája, munka és tárgyalótere. Ezért (is) különösen javasolható e koncepció megvalósításánál az IT hub tagságánál távolabbrá tekintés, a konkrét elvárások, épület-funkcionalitások számbavétele. Az általam megkérdezett szakemberek szerint a sávzsélesség, az egyetlen infrastrukturális feltétel, a szerverek helyett felhő alapú megoldásokban dolgoznak, és inkább a fiatalabb generáció igényli a személyes jelenléteket, munkaközösséget, míg az idősebb generáció a covid alatt megtapasztalt távmunkát részesíti előnyben. Talán a coworking munkafelületek és kisebb-nagyobb rugalmasan alakítható és akár osztott módon használható belvárosi „presztízs” tárgyalóhelyek iránti igény fogalmazódik meg legmarkánsabban, ez azonban ismét a felveti a parkolás kérdését.

Ennél a választásnál is akár alternatívaként érdemes meghagyni a lakáskénti hasznosítás lehetőségét, hiszen elvárások tekintetében egy mai irodának is kell tudni biztosítani a fürdőt, konyha tereket is, ezért építészeti nem jelent túlzott elvárást a csiki-csuki igény szerinti téralakítás.

használatban a földszinti terek most is kereskedelmi és vendéglátóipari egységeket fogadnak be. Másrészt az elindult belvárosfejlesztési folyamatokra mintegy rátennék a koronát, a kereskedelmi-gasztronómiai-művészeti központ jellegét erősítené a javasolt működés. A város turisztikai központja, kihagyhatatlan hangulatú tere a Széchenyi tér, mely bár nem erre kapta a város a világörökségi címet, de a kultúrák egymásra rétegződésének hangulatával ragadja magával a látogatót. A város igazi esélye egyedi elvehetetlen arculat alakítására, a művészetek városa taralom és az azt megjelenítő arculat. Az nyilvánvaló tény, hogy a gazdaság, annak ereje, működőképessége minden település motorja, a turizmus alapjaihoz is szükséges a megfelelő súlyú helyi vásárlóerő, azonban ez gazdasági infrastruktúra nem egyedi megkülönböztető tényező a városok versenyében. 2020-as években igazán indokolt és megérett továbblépni a talán túlságosan is széles, így talán jellegtelen kultúra városa hívómondatról a valós, megkülönböztető, élő tartalmat adó művészetek városa felé.

Veszélyek: a romkocsmá, amennyiben inkább a kocsmá jelleg és nem a design piac jelleg a meghatározó, úgy képes szlömösíteni a környezetet, vezethet nem méltó használathoz.

Ezzel együtt a város megítélése, a környező épületek rendeltetése és a Nick-udvar épületeinek romkocsmakénti használata egymásnak élesen ellentmondhatnak.

További korlátozó tényező, egyúttal a funkciót is megkérdőjelezi az épületnek a belmagassága, hiszen egy normál lakás belmagasság intenzív használatú közösségi térként, szórakozóhelykénti használata a zsúfoltság érzetét kelti, a viszonylag magas alapterületű terek is szűkké válnak.

Konceptió 4 – Büro-Hotel, névjavaslat: Nick Büro-Hotel

Pécs gazdasági erejét tartalmában szimbolizáló, működő, a város fejlesztését is szolgáló az örökölt értékeket tisztelő, ugyanakkor modern, a fejlődést képviselő szolgáltató ház létrehozása, multifunkciós terek alakítása.

- az egyediségét adó kulturális, művészeti, alkotó, jellemzők megőrzése mellett, fiatalos elemek be és hozzáépítésével, újabb terek létrehozásával
- a covid járvány alatt, után, új trendként megjelenő „irodahotel” és szolgáltatás létrehozása
- a város központjában átmeneti időre bérelhető „presztízs” irodák és terek kialakítása
- a földszinti és pince terekben változatlan (vendéglátó, kereskedelmi), míg az emeleti terekben teljes funkcióváltás
- a földszint tereiben – kereskedelmi és vendéglátóipari egységek – amelyek ma is üzemelnek, megtartása, megerősítése
- a földszinten a Nick Galéria tekintetében részleges funkcióváltás, illetve funkcióbővítés, modern galéria és „FormaBolt” kialakítása
- az emeleti terekben osztott használatra kialakított több rendezvényi tér (mini tanácskozások, szakmai workshopok, valamint egy nagyobb egybenített téregység révén – képzőművészeti bemutatkozásra is alkalmas tér létrehozása)
- az emeleti terekben bérbeadható irodák kialakítása, mellettük egy alkalmas tetőterasz beépítési lehetőség mellett tetőtéri étterem-kávézó kialakítása, egyúttal panoráma-pont kialakítása
- a lift beépítése, akár extravagáns módon, az udvarban, látszó, az épület külső felületén közlekedő üveglifttel

- a végeredményt tekintve önkormányzati tulajdonú ingatlan, saját site managementtel, piaci hasznosítású bérleményekkel
- turisztikai szempontból ebben az esetben, az épület maga, mint városképi elem, annak a földszinti terei, és galériája jelenik meg, mint attrakció, mely elemeket, időszakosan audio-vizuális megjelenítő eszközökkel a virtuális teret használva fokozni lehet

Pécs Büro-Hotel multifunkcionális szolgáltató ház létrehozása¹⁴

A fejlesztés célja az, hogy Pécs város ikonikus gazdasági-polgári erejét mutató épület, ma is a gazdasági erő szimbólumává váljon, ehhez a városba letelepült cégek számára belvársi osztottan, rövid időre is bérelhető irodai terek, tárgyaló terek létrehozása.

A covid világjárvány után a fogyasztói trendekben jelentős változásokat tapasztalunk, ezek közül a legjelentősebbek 2021-ben¹⁵:

- a tudatos vezetés, a dolgozók szükségleteire, „jólétére” érzékeny céges gondolkodás
- sóvárgás a kényelemre, a vásárlás, a munka és az utazások során is
- sóvárgás a friss levegő, a szabadtér, a közösségi tér felé, egyúttal az alternatív közlekedési módok felértékelődése
- a virtuális folyamatokat integráljuk a fizikai térbe (okostelefon, okosóra, oculus..)
- énidő a legfontosabb három prioritás között, ezzel együtt, vagy éppen ezért, hogy időt spóroljunk, egyszerre egyre több dolgot csinálunk
- nyughatatlan és lázadó fogyasztók, az online információkkal szembeni bizalmatlanság is megjelenik
- a biztonság kötelező (higiéniai termékek fogyasztása megnőtt, másrészt az érintkezés és érintés nélküli megoldások iránti kereslet is fokozódik)
- elvesztettük a talajt, ezért az egyensúly, a mentális és fizikai egészség igénye felerősödött
- megfontolt takarékoság, óvatosság jellemző
- a munka és magánélet terei összemósódtak.

A javasolt hasznosítási koncepció a felsorolt tíz világtrend mindegyikére adekvát választ ad, amennyiben valóban képes létrehozni kényelmes, rövid időre is (akár órákra) bérelhető, biztonságos, kényelmes többfunkciós tereket. A tereknek egyrészt alkalmasnak kell lenniük garantálni a biztonságot, a teljes komfortot, a másik cégtől, csoporttól való szeparálhatóságot, egyszerre a lakás és az iroda kényelmét, valamint a belvárosban elegáns helyen, de építészeti funkcionális megoldásokkal a rugalmas, irodai – rendezvényi – szállás típusú használatot, valamint az ezekhez a fő igénybevételi módokhoz kapcsolódó kísérő, kiegészítő szolgáltatásokat (pl.: csomagmegőrzés, szalon, vendéglátás, recepció - ügyfélszolgálat).

Építészeti megfelelés és funkcionális kapcsolatok: a korábban született építész tervek is tesznek javaslatot iroda funkcióra, bár a lakás funkciót erősítik, és az iroda funkciót másodlagosnak tekintik. A polgári lakás jellegből adódó, sorolt szobakapcsolatok, a magas belső terek az épületet alkalmassá teszik az iroda funkcióra is. Kapcsolható hozzá tetőterasz, kávézó, és átjárható továbbá a harmadik szintű étterem irányába is, ezek a szolgáltatások nem csupán az itt dolgozókat tudnák kiszolgálni, hanem a tárgyalóterek, céges rendezvények megfelelő háttérét is szolgáltatnák, egyúttal a város turisztikai vérkeringésébe is, megfelelő át- és bejárás biztosítása esetén részt tudnának venni.

¹⁴ A fejlesztési javaslatot a függelékben Pécs város rövid KSH alapú turisztikai elemzése támasztja alá

¹⁵ Forrás: Eurobarometer, trendelemzés alapján

Ennél a koncepciónál kiemelt szerepe van annak, hogy miként alakítunk ki olyan tereket, amelyek akár valóban, mint hotel – apartman és iroda, apartman – iroda – szalon, és recepció a térhasználatot igen élesen megkülönböztetik a csak csupán irodaház, vagy irodaház és a felső szinten luxus-lakások koncepciótól.

A funkcióknak ez a fajta kombinációja adja a hotel, vagy az otthon kényelmét az irodai munkához, adhat jelentős keresletet nem csupán a vásorban működő vállalkozások, hanem a hozzájuk érkező business turisták, és az egyébként a Pécsre érkező üzletemberek oldaláról.

Tetőteraszok vendéglátó funkciói (azonosan az 1. koncepcióban megfogalmazottakhoz).

Érdemes esetleg azt a lehetőséget továbbgondolni, hogy a Széchenyi tér 18. sz. ház épület-tömbje, mely a másik háromtól független, maradhat lakás, bérelhető apartmanház, míg a másik három műemléki ingatlan kerül teljes összekapcsolásra, fizikai és használati értelemben is, és a közösségi terek, az osztott használatú, bérelhető terek, valamint a kapcsolat az emeleti vendéglátó egységhez innen valósulna meg.

Belsőépítészet

Mind a négy fentebb bemutatott hasznosítási javaslat esetén külön ki kell térni a belső terek megjelenésére, így arra a problémára, hogy a belsőépítészet mennyiben szolgálja az eredeti anyagok megtartását, eredeti formák felidézését, és vagy mennyiben szolgálja a jelenlegi használó igényét.

Ehhez kapcsolódóan iránymutató inspiratív írások jelennek meg az ArchDaily folyóiratban, melynek egyes írásai határozottan leteszik a voksukat, a jelenlegi használót szolgáló épület-belső mellett.¹⁶

Dokumentáció – Információ-menedzsment

Létre kell hozni egy dokumentumtárat, mely több módon képes kiszolgálni a szakmai és a laikus, civil közönséget is.

A dokumentumtár kezelője lehet az épület kezelője, a város által megbízott városi örökségkezelő szervezet, vagy a múzeum. Az információk megosztása vonatkozásában a múzeummal történő együttműködés elkerülhetetlen.

A dokumentumtár tartalma (szöveg, fotó, video):

- Az épület műemlékké nyilvánításának anyagai
- A 2006-os műemléki felmérés és restaurátori állapotfelmérés
- Az épületek építéstörténete, családtörténete
- A kapcsolódó várostörténeti dokumentumok
- Az épülethez és környezetéhez kapcsolódó archív fotó és képeslaptár
- Az épületek elmúlt évtizedekben készült fotódokumentációja

16 https://www.archdaily.com/971018/refurbishment-adaptive-reuse-and-extension-of-apartments-in-mexico?ad_source=search&ad_medium=projects_tab&ad_source=search&ad_medium=search_result_all
<https://futurearchitectureplatform.org/about/>
https://www.archdaily.com/971945/architecture-and-unesco-rethinking-preservation-and-cultural-heritage?ad_content=971945&ad_medium=widget&ad_name=editors-choice
https://www.archdaily.com/959823/tourist-office-of-blaye-gayet-roger-architects?ad_medium=office_landing&ad_name=article

- Az épület mai, friss teljeskörű fotódokumentációja
- Építészeti tervek, alaprajzok, építészeti dokumentáció
- Műszaki beavatkozások, intézkedések, történések
- Vonatkozó jogszabályok, rendeletek

A dokumentáció, információ szintjei felhasználói megközelítésből:

- Üzemeltetési – műszaki, technikai
- Építész és szakági szakmai
- Műemléki szakmai
- Várostörténeti
- Helyi lakos
- Turisztikai

A dokumentációval kapcsolatos elvárások:

- Jogtiszta anyagok, szerző, forrás, évszám, szerzés módja, használatra vonatkozó előírások, dokumentum darabszáma (eredeti, vs másolat, hányadik példány..) adatok
- Az eredeti dokumentumok fellelési helye
- A hozzáférés módja, formája
- A felhasználás módja, formája, szükséges engedélyek
- Tárolás módja, biztonsági mentések, adatkonverziók, hozzáférés korlátai

5. Cselekvési program

Cselekvési terv

- Épületen keletkezett károk azonnali elhárítása.
- Épületek állapotának újbóli felmérése, a 2006-os állapothoz képesti változások rögzítése
- Meglévő építészeti tervek és az újra felmérés alapján felújítási koncepciók kidolgozása, előzetes becsült felújítási átlagos négyzetméter-árakkal.
- Társadalmi egyeztetés, stakeholder térkép készítése, több körben partnerség építése (közvetlenül érintettek, mai bérlők és üzemeltető, szélesebb kör: helyi társadalom).
- Hasznosítási koncepció kidolgozása, lehetséges üzleti partnerek felkutatása.
- Forrásszerzés.
- Felújítási program végrehajtása.
- Üzemeltetés, üzemeltetésbe adás.
- Folyamatos épületfelügyelet, karbantartás.
- Műemléki értékek vonatkozásában társadalmi hozzáférés, nyilvánosság, dokumentáció, mint önkormányzati (vagy önkormányzati delegált feladat) biztosítása.

Katasztrófa elhárítás/egyedi probléma kezelése

2019. július 20-án Borza Endre tervező építész helyszíni jegyzőkönyvet vett fel a Széchenyi tér 16. számú ház 2. emeleti fődémének beszakadásáról, mely összesen 34 m² második emeleti fődémrészt, több helyiséget érintett, és további 55 m² fődémrészt veszélyeztetett. 2021 tavaszán jártam az épületben, amikor a 2019-ben jelzett kár még intézkedés nélkül továbbra is fennállt.

Faanyag tartószerkezeti alkalmazása, problémák

Cím: 7621 Pécs, Széchenyi tér 16-17.

Nick udvar műemléki épületegyüttes – Mecsek cukrászda és Nick galéria fölött

Az észlelés időpontja: 2021. május 6. csütörtök 17-19 óra

Legfontosabb anyagtulajdonságok az adott esetben (megnevezése és számszerű értéke), átlagos fa, lucfenyő, tölgy

Testsűrűség: 600 – 430 – 690 kg/m³ (viszonylag könnyű)

Húzószilárdság: 100 - N/mm² 21-245 N/mm²; 50-180 N/mm²

(a száliránnyal párhuzamos érték 20x nagyobb, mint a rostokra merőleges érték)

Nyomószilárdság: 60 N/mm² 33-79 N/mm²; 48-70 N/mm²

(a szálirányra merőleges érték 2-3x nagyobb, mint a rostokra párhuzamos érték)

Húzószilárdság /testsűrűség: 16 500 N/mm² (tartószerkezetnek alkalmas)

Nyomószilárdság/testsűrűség: 10 000 N/mm²

Hajlítószilárdság: 100 - N/mm² 49-136 N/mm²; 78-117 N/mm²

A nyírószilárdság nem teljes száraz faanyagnál a legkedvezőbb, hanem 8%-os nedvességtartalomnál. Meghatározó a fa keménysége.



Rétegredek helyi sajátosságok:

Fenyő palló alatta feltöltés, alatta fenyő gerendák, alul szintén palló és nád stukatúr, majd vakolat. A padlóra a használat és többszöri felújítás során fa parketta került.

Deszkapalló méretei: 4,5/22 – 5,5/29 cm

Közbenső födémgerendák méretei: 15/20 – 18/30 cm

Rétegrend: parketta, vakpadló, párnafa, gerendázat – közöttük homokágyazat, palló burkolat kétirányú nádazás, vakolat

Anyagtulajdonságok:

Tetőfödém gerenda méretei: 15/20 – 18/30

Tető födémgerenda anyagtulajdonságai: részben elkorhadtak

A ház építésének éve: 1845-48.

A képeken, jobbra lent: borított gerendás fafödém, egyik szinten két helyiségben beszakadt, másik szinten, látható a tönkremenetel már elkezdődött, de még tart a szerkezet. A gerendás födém szerkezet fagerendázata teljes keresztmetszetben elkorhad.

- Életveszélyes a jelenlegi állapota.
- A faanyag megsemmisülésének oka egyrészt a belső gépészeti vezetékekből és a vizes helyiségekből odajutó nedvesség (150 évről van szó!!) másrészt a tetőfedés hibái nyomán a csapadékvíz károkozásából eredeztethető.
- A beszakadás 2019 tavaszán történt, építész és építőmérnök – statikus beavatkozására az azonnali kárt elhárították, a beszakadt födémrész kibontották, a rá terhelő válaszfalat elbontották, többlet terheket (sített) elszállították.

A fotók a 2021. májusi állapotot mutatják, ekkorra már a ráterhelő válaszfal lebontásra került, a további helyiségek feltárása még nem kezdődött meg, bár láthatóan szükségessé vált.

2021. május–november:

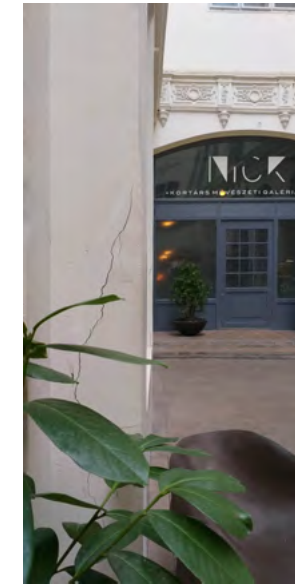
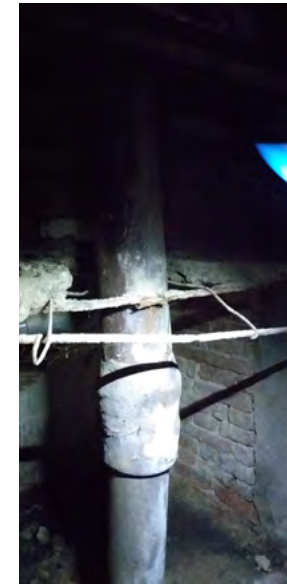
Az épület életveszélyes állapotát a „provizorikus” külső és belső megtámasztással megszüntették, az állapota azonban továbbra is aggasztó. A födémek az eredeti állapotukban oldalirányban megtámasztották a falszakaszokat kihajlás ellen. A födém beszakadással ez az állapot mintegy 1-1,5 évre megszűnt, nemcsak a födémek leszakadása, de a falak kihajlása is létrejött.

Ezen az életveszélyes állapoton változtatott a PVH és általa 2021-ben megbízott stáb, az ideiglenes ácsolt szerkezettel történő megtámasztással.



Saját fotó: 2021. november

Az alábbi felvételek mutatják, hogy az ideiglenes megerősítés szinte az utolsó pillanatban történt. Az épület külső főfala, a Nick galéria felőli elmozdult, szemmel is láthatóan kihajolt, a lábazati részek vizesednek. Az alábbi sorozat felvételei közül az első kép a Széchenyi tér 16-17. sz. lépcsőház földszinti bejárata melletti helyiségben a vizek összegyűjtését mutatja, ez már ismét őszi beavatkozás volt.



Saját fotó: 2021. november

Pécsi Vagyonhasznosító Zrt, mint az épület kezelője megbízást adott Pécsi Tatarozó Vállalatnak a kisebb hibák elhárítására. Ténylegesen a kémények és belső világítódudvarok, tetőnyílások körüli beázások megszüntetésére, a tető bádogszerkezetének javítására, elsősorban a korcolások területén, anyagjavítások, valamint felületkezelés. Szintén megoldották a galambok kizárását az épületből. Tatarozó Vállalat a Nick Galéria felől a lépcsőház földszintjén zubogó vizeket megfogta a városi csatornahálózatba vezette, szintén átmeneti kárelhárítási jelleggel



Saját fotó: 2021. november

A 2021. évben az építész-statikus szakértői stáb megbízása az életveszély elhárítására vonatkozó szakmai javaslatok megfogalmazásán túl az épület tartószerkezeteinek szőrőpróbaszerű felülvizsgálatára terjed ki.

Problémák és kiváltó okok:

A faanyag megsemmisülésének oka egyrészt a belső gépészeti vezetékekből és a vizes helyiségekből odajutó nedvesség / 150 évről van szó!!/ másrészt a tetőfedés hibái nyomán a csapadék-víz károkozásából eredeztethető.

A ház elhagyatottsága, a fődémszakadást későn követő oldalirányú merevítés, annak több majd kétéves hiánya, a folyamatos beázás és felfelé szivárgó talajnedvesség, az épületben korábban látható törmelék, mint többletterhelés, és galambok, galambürülék mind hozzájárultak az épület jelenlegi állapotának kialakulásához.

Intézkedések, problémamegoldás rövidtávon:

PVH Zrt. megbízott továbbá egy statikust, faanyagvédelmi szakmérnököt, a károk felméréseivel és intézkedési terv javaslat készítésével a teljes épületegyüttesre vonatkozóan. Jelenleg a felmérés folyamatban van, a szakvélemény határideje január vége.

Folyamatban lévő műszaki beavatkozások:

- A födémek az eredeti állapotukban oldalirányban megtámasztották a falszakaszokat kihajlás ellen. A fotókon látható úgy az épület belsejében, mind a külső részen történő ácsolat, a gerendákkal történő megtámasztás.
- Az ideiglenes megtámasztások elkészültek, a még bent lévő terhek eltávolítása folyamatos, ezzel párhuzamosan az épület belsejének galambok utáni fertőtlenítése is megtörténik.
- A beázások megszüntetése, tetőn a nyílások, vízlecsurgások helyeinek megszüntetése, a befolyó vizek összegyűjtése és csatornába vezetése.
- A tető bádogozásának javítása, a tetőn lévő világítóudvarok megfelelő vízelvezetésének biztosítása, hibák javítása.

További azonnali intézkedési javaslatok, a statikus és építész stáb szakértői véleményének figyelembevételével:

- Szükség volna a teljes épületszerkezet statikai és faanyagvédelmi felülvizsgálatára, minden egyes helység vonatkozásában, nem csupán szőrőpróbaszerűen.
- Ehhez az összes szobában az összes padozatot el kell távolítani, láthatóvá kell tenni a teherhordó szerkezetet, annak állapotát.
- Faanyagvédelmi szakvélemény alapján a rovarrágta, károsodott, de még menthető részek kezelésére, megóvására szükség van, különös tekintettel a csaposgerendás fődémrészekre és a fedélszék szerkezeti elemeire.
- Fenti munkálatok csak kiviteli terv birtokában és állandó művezetés mellett végezhetőek el.
- Az ideiglenes megtámasztások elkészítése, és a még bent lévő terhek eltávolítása nem tűr halasztást, haladéktalanul el kell a munkát kezdeni.
- A födémek károsodása egyúttal a lépcsőszerkezetek és a külső homokkő párkányok megtámasztását is érinti, ezek biztonságáról, biztonságos megtámasztásáról (ideiglenes és végleges) is szükséges gondoskodni.

- A pincék tartószerkezeti elemei jók, ugyanakkor a nedvesedés gomásodást okozott, ezért szükséges ezek fertőtlenítése (a gombaspórakkal nem telhet meg a ház) és szükséges a nedvesség elvezetés, a pincék szellőztetése, és hosszú távon a nedvesség elleni védelem megoldása.

A problémák hosszú távú megoldására további szakértői vizsgálatok szükségesek:

- meg kell vizsgálni minden szinten minden fődémrészt, a károsodások mértékét, pontos helyeit fel kell mérni
- meg kell vizsgálni a faanyagot, a szerkezeteket, ha gombásodás van, akkor az is elképzelhető, hogy minden beépített faanyagot el kell távolítani és meg kell semmisíteni
- a sárgerenda félig be van falazva, ennek is köszönhetően nagyrészt tönkrement, károsodott, ez tartja a fedélszék, a kötőgerendák erre ülnek rá, így a szerkezeti munkák tervezése során ezt a problémát is meg kell oldani
- meg kell vizsgálni a lépcsőházak gyámolítását, a megerősítéskor ezek átmeneti alátámasztását meg kell oldani
- meg kell vizsgálni a tartófalakat, falszerkezeteket, azok teherbírását

A födém megerősítésének két stratégiája lehet¹⁷:

- a födém teherbírását kell feljavítani, ez a födémmegegerősítés
- „a födémbe új teherviselő szerkezetet építenek be, a burkolat terheit és a hasznos terheket az új szerkezetre hárítják, a régi födém pedig csak a mennyezetet tartja ... Ez a födém terheinek áthárítása.” (Pattantyús, 85. old.)

Teljes födémcsere borított gerendafödém esetén a fagerendák közé új acélgerendákat építenek be és ezekre terhelik később az új födém terheit. A födém ideiglenes aládúcolására ekkor is szükség van.

„A csaposgerenda-födémeket csak különleges és nagyon indokolt esetekben erősítik meg. Ezeket a födémeket inkább cserélik, ha a gomba, illetve féreg okozta károsodás oly mértékben csökkentette a teherbírásukat, hogy az előírt biztonságot már nem képesek teljesíteni.” (Pattantyús, 88. old.) Sokszor csak a károsodott gerendát emelik ki, cserélik, vagy felkötik, a padlásfödémek felkötése, acélgerendás megerősítése jól működik, de ez a terheket a tartószerkezetre viszi át.

A vizsgálatok alapján tervet kell készíteni a lehetséges alábbi megoldások előnyeit, hátrányait mérlegelve¹⁸:

- minden szinten minden födém cseréje vasbeton födémre, mely utólagos behúzással kerül jelenlegi födémek helyére;
- ahol jelenleg ideiglenes födém van, ott I acélgerendák és közé trapézlemez behúzás került, a fotókon ez látható – maradhat az acélgerenda és a trapézlemez helyére kerülhet a vasbeton födém;
- rejtett I acélgerenda is alkalmazható új közti födémként, melynek nagyobb a teherbírása, így 2 méterenként elég felrakni (a hagyományosan 80 cm fesztávban rakott fagerendához képest), majd bezsaluzni és betonozni, vagyis a vasbeton födém így is elkészíthető. Ezzel a megoldással a főfalakra való befűzés kisebb sebet ejt a meglévő szerkezeten;

■
17 Pattantyús-Ábrahám Ádám: Épületrehabilitáció Tartószerkezetek helyreállítása, átépítése és megerősítése, pp 85-90

18 Pattantyús-Ábrahám Ádám: Épületrehabilitáció Tartószerkezetek helyreállítása, átépítése és megerősítése, pp 85-90

- ahol jó állapotú a földem, különösen a csaposgerendás-födémrészekre (zárófödém, de közti-födémekben is megtalálható), ott meggondolandó, az eredeti fafödém megtartása, amennyiben az egyéb megerősítés (feletti összekötés keményfával, U szelvényel...) ezeken a helyeken elegendő, és amennyiben a szakértői vélemény statikailag nem kifogásolja a vegyes födémszerkezet létrejöttét és a gerendákon nincs gomba és / vagy rovarkárosodás;
- csaposgerenda-födémek utólagos megerősítésének több módja is ismert, például a gerendamagasítás (mely inkább alulról javasolt), a gerenda aláfeszítés fémszerkezettel, vagy a többtámaszúsítás (sarokmervítés, ha az épület többtraktusos)¹⁹;
- ez esetben, mivel a vasbeton szerkezet lényegesen súlyosabb a fánál, fokozottan igaz az, hogy a függőleges tartószerkezetet vizsgálni szükséges, és az érintett területeken a megerősítést meg kell oldani;
- a főfalak megerősítése történhet kibontás, érintett részek újralfalazása – előzetes alátámasztás és megfelelő technológia betartása mellett vagy történhet köpenyezéssel. Utóbbi kizárólag akkor megfelelő megoldás, ha a meglévő szerkezet terhelhetősége nem kifogásolható (esetünkben valószínűbb a 80 cm-kénti bontás, újralfalazás...);
- a tartószerkezetek megerősítése történhet csak a pilléreknél szintén a kiváltás, vagy a megerősítő acél tartószerkezetek kiegészítő beépítésével;
- a lépcsőháza kivezetett klíma és szellőzés igen páradus levegőt teremt ma is, ezt vagy ki kell vezetni a tető fölé, vagy gondoskodni kell az épület megfelelő szellőztetéséről, hosszú távon pedig megfelelő légtechnika beépítése szükséges (ezt a problémát még a tartószerkezetekkel együtt szükséges orvosolni).

Előzetes becslés szerint a 3.300 m² épület tartószerkezeti megerősítése 1-2 mrd Ft-ot emészthet fel, míg a teljes épületrehabilitáció cc 4-5 mrd Ft-ot.

Miután önkormányzati elképzelés így természetesen döntés sincs a hasznosítás jellegéről, az épület további sorsáról, azt leszámítva, hogy nem omolhat le, kivételes helyen lévő műemlék, ezért talán praktikus lehet a kétkörös felújításban, az első körös szerkezet-megerősítésben és a károsodott anyagok kiváltásában gondolkodni. És csak második körben a hasznosításon, a teljes épületrekonstrukción. Ennek a megoldásnak ellene mond az, hogy a szerkezet és a funkció, használat módja összefüggnek egymással, a teherhordó szerkezet megerősítése nem lehet a későbbi működés gátja. További épületgépész szakértők bevonása is szükségessé válik már a korai tervfázisban, tekintve, hogy az épületgépészet teljes mértékben elavult, és minimálisan a belső ázások és szellőzés elégtelen volta az állagromlásban szintén tényező.

Ezt a megoldást különösen alátámasztja a társadalmi egyeztetés, a megfelelő szintű építészeti tervezési és beruházási előkészítés időigénye. A kétlépcsős beavatkozással az épület megőrzése, a legmegfelelőbb funkció és kapcsolódó épületrehabilitáció alaposabban előkészíthető és a szükséges társadalmi egyeztetések is megtehetőek. Ez a javaslat csak kellő építész-statikus-gépészmérnök műszaki alátámasztással és igen szoros együttműködéssel valósítható meg, és ekkor is szükség van alapvető tulajdonosi döntésre ami az épület funkció tekintetében irányt is jelöl. Egyébként a hagyományos egylépcsős beruházás-felújítás metódus követhető azzal, hogy az épület statikai megerősítése a mostani gyakorlatnak megfelelő ideiglenes szerkezetekkel történik meg és haladéktalanul elindul a fejlesztéshez, hasznosításhoz kötődő teljes épületvizsgálat és tervezés.

¹⁹ Szabó Zoltán: Szerkezet megerősítések bevált gyakorlati megoldásai 1. kötet, 39-41. oldal

A műemléki épületegyüttes a századforduló tanúja, egyúttal a polgárosodó város és a mai város főterének arculatát meghatározó eleme, mely nem csupán városarculati elemeket, hanem lényeges üzenetet is hordoz arról, hogy mit gondol magáról egy város. Az épület a helyreállítást követően igen nagy valószínűséggel számot tarthat olyan funkciókra, melyekkel mind a társadalmi, mind a gazdasági, és vele együtt a műszaki fenntarthatósága is biztosítható, legjobban garancia erre az értékes, belvárosi ingatlan jellege.

Látogatás, bemutatás menedzselés

A négy javasolt hasznosítási koncepció szerint négy különböző változat készülhet az épület működtetésére, menedzsmenijére vonatkozóan.

Mind a négy fejlesztési koncepció megvalósulása esetén a műemléki épület történetének feldolgozása, az adatok nyilvános hozzáférhetősége, kereshetősége, valamint az épületegyüttes építés és kapcsolódó családtörténetek feltárása szükséges.

A család és építéstörténet, miután egybeforr a polgár város gazdaságát alakító Zsolnay család nevével, így köthető múzeumi kiállításához, meglévő gazdag publikációkhoz, Zsolnay-belvárosi sétához egyaránt. E tekintetben a város feladata, szerepe leginkább abban áll, hogy a múzeummal és a Zsolnay Örökségkezelővel együttműködésben a jelentősebb Zsolnay hagyaték megjelenítésekor, kutatásakor jelen, vizsgált épületegyüttesre vonatkozó adatok, források is teljeskörűen rendelkezésre álljanak. Külön figyelmet érdemel az a körülmény, hogy a Zsolnay Gyárban berendezett családtörténeti kiállítás meglehetősen szegényes, nem is igazán látogatott, a Zsolnay múzeum, mint a 2010-es EKF év előtti egyik leglátogatottabb múzeumi helyszín pedig mára osztozik a Zsolnay Gyár területén a századforduló termékeit bemutató Zsolnay Aranykora – Gyugyi László gyűjtemény látogatottságán. Szintén említésre érdemes, hogy például a korábbi évek Örökségi Napjain a Mendöl Zsuzsa vezette belvárosi Zsolnay háztetők séta igen keresett és sikeres program volt, úgyszintén a garantált belvárosi túrák mellett a belvárosi Zsolnay séta is. E tekintetben tehát feladata a meglévő programkínálatba az új funkciót kapott épület beillesztése.

Pécs városa 2011-ben számolta fel a világörökségi helyszín kezelésére létrejött, de végül Pécs örökségének kezelését felvállaló európai mintára létrehozott módszertani központot, a Pécs/Sopianae Nonprofit Kft., és feladatai jelentős kurtitása mellett, csupán a világörökségi helyszín üzemeltetésére és gondnokolására beolvasztotta azt a Zsolnay Örökségkezelő NKft-be. Ezzel a városban egyfajta hiátus jött létre, nincs olyan szervezet, mely a 2000 éves város történeti múltjával, örökségének professzionális továbbadásával módszertani, összefogó és komplex módon foglalkozna. Ez a helyzet szükségessé teszi, hogy a tulajdonos önkormányzat és a 100% tulajdonában álló vagyonhasznosító cége a jelzett több szereplővel egyeztetve tegye a műemléki épületegyüttest fizikai és szellemi értelemben is elérhetővé a széles közönség számára. A látogathatóság, elérhetőség, és az üzemeltetés, menedzsmen feladatai a hasznosítás jellegétől függően is változnak, ezért tekintsük át e szerint mind a négy korábbi javaslatot.

Koncepció 1 – „Művészetek Városa”

Látogatás, bemutatás: Pécsi Képtár és Design bolt terei, mint turistafogadó és vendégcsalogató terek megnyitják a műemléki épület belsejét is, és némi malíciával talán a vendéglátó egységek és rendezvények csábereje miatt számíthatnak forgalomra is. Ezáltal tehát az épület

belsejében feltárt és megőrzött értékek, lépcsőház, ajtószervezetek, a második emeleti belső kőkonzolok és udvari nyílászárók, valamint a restaurátor által megőrzésre javasolt falfestmény részletek megőrzésén túl a láthatósága, bemutatása is biztosított.

Üzemeltetés gazdasági háttere: a Pécsi Képtár és Design bolt maradna városi üzemeltetésben, így várhatóan a városi költségvetést terhelő kulturális kiadásként, mely a belépőjegyek és ajándéktárgy értékesítés mellett is, a mai tapasztalatok alapján jelentős támogatás szorulna. A tetőterasz kávézó és harmadik emeleti étterem üzleti célú bérbeadása javasolt, hiszen a városnak nem dolga az étterem üzemeltetés, így ez jelenthet az épület fenntartásához állandó, ám kisebb mértékű bérleti díj bevételt, szintúgy a jelenlegi állapot szerinti földszinti kereskedelmi egységek. Ebben a konstrukcióban a beruházáshoz szükséges tőkeszükséglet egy részét képes volna a város finanszírozni a második emeleti lakások és iroda értékesítéséből, míg előbbieket kifejezetten értékesítési célra volna célszerű helyreállítani, addig utóbbi estében szintén elképzelhető egy hosszú távú bérleti konstrukció. A mai szereplők munkamegosztását feltételezve ez a konstrukció továbbra is a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt, mint üzemeltető szerepvállalását feltételezi, egyúttal a várostól a közcélú intézményi részek működtetésének anyagi biztosítását. A menedzsmentbe, üzemeltetésbe szükséges ennél a koncepciónál a Pécsi Galéria és a Janus Pannonius Múzeum Képző és Iparművészeti Osztályának a bevonása is.

Koncepció 2 – „IT HUB”:

Látogatás, bemutatás: igen erősen korlátozott, hiszen az irodai terek, az azokat bérlő cégek számára elérhetőek, a széles közönség számára nem. A második és harmadik szintre tervezett tetőterasz étterem koncepciója, ha külső üveglifttel párosul, akkor képes felszívni városba látogató turistát és helyi lakost egyaránt, ezáltal részint a rálátás az átriumra, részint a második emeleti belső történeti épületszerkezetek részben láthatókká, látogathatókká válnak. Szükséges azonban megemlíteni, hogy a házak legjelentősebb érték-elemei a homlokzatok, az átrium, a BAZÁR felirat, és mellette a középkort őrző kapualj, akárcsak a belső udvar Zsolnay kerámiai mind-mind ma is szabadon láthatók, ezen tehát ez a hasznosítási forma sem változtat. Amennyiben egészen szabad tervpályázat kerül meghirdetésre arra azonban kritikus figyelmet szükséges fordítani, hogy az egyediség értéket adó átrium és belső szerkezetek megmaradjanak, és annak látványába se zavarjon bele új, modern szerkezet.

Üzemeltetés gazdasági háttere: ebben az esetben a város, mint tulajdonos, adja a 100%-ban tulajdonában lévő Városi Vagyonhasznosító ZRt-nek kezelésbe az épületet, aki azt a felújítást követően ipari szereplőknek egységenként bérbe ad. Az előzetes feltételezések szerint a beruházás az önkormányzatot terheli, viszont az átadástól számítva a ház önfenntartó, sőt bevételt teremtő vagyontárggyá válik.

Koncepció 3 – „Romkocsmá, avagy avantgarde újragondova”

Látogatás, bemutatás: a romkocsmá és design piacok, valamint nyitott műtermek terei, mint turistafogadó és vendégcsalogató terek megnyitják a műemléki épület belsejét is. Ezáltal tehát az épület belsejében feltárt és megőrzött értékek, lépcsőház, ajtószervezetek, a második emeleti belső kőkonzolok és udvari nyílászárók, valamint a restaurátor által megőrzésre javasolt falfestmény részletek megőrzésén túl a láthatósága, bemutatása is biztosított. Akár a pécsi zenés, alternatív, művészi hangulatú szórakozóhelyek, piacterek forgalmából kiindulva, valószínűsíthetjük, hogy igen jelentős élet, pezsgés jelenne meg ezzel a funkcióval a belvárosban.

A nappal rendezvénytér és design piac, éjszaka romkocsmá és zenés szórakozóhely funkcióval a térre a hivatali idő után is életet varázsolva.

Üzemeltetés gazdasági háttere: ebben az esetben a város, mint tulajdonos, adja a 100%-ban tulajdonában lévő Városi Vagyonhasznosító ZRt-nek kezelésbe az épületet, aki azt a felújítást követően piaci szereplőknek egységenként bérbe ad. A romkocsmá működtetésénél lényeges szempont kell, legyen, a pécsi underground művész világ megjelenítése, úgy a fiatal képzőművészek, mint a könnyűzenészek számára a tér, a bemutatkozási lehetőség megadása, az alkotási folyamatok ösztönzése. Ezért ennél a koncepciónál a vagyonhasznosítónak együtt kell működnie nem csupán a Pécsi Galériával, hanem fiatal zenész és képzőművész alkotó közösségekkel is.

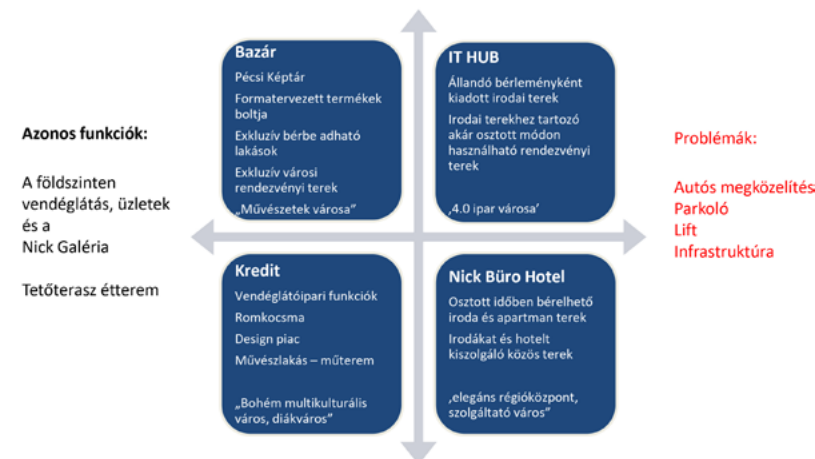
Az előzetes feltételezések szerint a beruházás az önkormányzatot terheli, viszont az átadástól számítva a ház önfenntartó, sőt bevételt teremtő vagyontárggyá válik, mely továbbra is visszaforgatható fiatal pécsi művészek bemutatkozásának, letelepedésének, alkotásának a támogatására.

Koncepció 4 – „Büro-Hotel”

Látogatás, bemutatás: azonos a 2. változatnál leírtakkal, azzal, hogy ebben az esetben az üzleti turisták, valamint a városban letelepedett vállalkozások szélesebb körének használatára számíthat az épület, így a belső terek is a helyi közösség életébe visszakerülnek.

Üzemeltetés gazdasági háttere: ebben az esetben a város, mint tulajdonos, adja a 100%-ban tulajdonában lévő Városi Vagyonhasznosító ZRt-nek kezelésbe az épületet, aki azt a felújítást követően piaci szereplőknek egységenként bérbe ad. Lényeges feltétel, hogy legyen egy site menedzser (hoteligazgató) felelősséggel és döntési, aláírási jogkörrel, aki az üzemeltetői elvárásokkal, és szemlélettel már a beruházás előkészítésbe is bekapcsolódik. Ez azt jelenti, hogy a tömb működtetése piaci modell alapján, önállóan, profitcentrikusan, ugyanakkor műemléki – hasznosítás, fejlesztési szempontokat is integrálva leveti magáról az önkormányzati és hivatali tehetetlenséget.

Az előzetes feltételezések szerint a beruházás az önkormányzatot terheli, viszont az átadástól számítva a ház önfenntartó, sőt bevételt teremtő vagyontárggyá válik, mely továbbra is visszaforgatható fiatal pécsi művészek bemutatkozásának, letelepedésének, alkotásának a támogatására.



Saját szerkesztés, 2021

6. Alkalmazás, megvalósítás

Szervezeti háttér, együttműködés, kötelezettség-vállalások

Szervezeti-jogi háttér²⁰

A vagyonkezelés (tartalma alapján): tulajdonosi joggyakorlóval, állami vagyon használatára létrejött speciális jogviszony. Célja általában állami vagy helyi önkormányzati feladat ellátása. Vagyonkezelővé csak törvényben (nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Tv továbbiakban: Nvtv.) meghatározott alanyi körbe tartozó szervezet válhat. A tulajdonos, a vagyonkezelő és a bérlők, potenciális bérlők és használók együttműködése kulcskérdés.

A vagyonkezelői jog vagyonkezelési szerződéssel vagy törvényi kijelöléssel jöhet létre (vagyonkezelési szerződés kötése ez utóbbi esetben is szükséges, kivéve speciális, egyedi esetekben, külön törvény alapján, például: a 2012. évi CXC. törvény alapján budai és pesti alsó rakparton lévő ingatlanok), és az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkezik.

Vagyonkezelői jogot gyakorlója lehet bármely természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amellyel a vagyonkezelésre vonatkozóan a MNV szerződésben megállapodik, ingyenesen keletkeztetni azonban csak korlátozottan lehet, az alábbiak szerint:

Vagyonkezelő lehet (NTV értelmében) 3 § 19 es bekezdés, költségvetési szerv, önkormányzati intézmény, köztisztület, vagy az állam, vagy önkormányzat, vagy köztisztület 100% os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet.

A vagyonkezelés tartalmi kereteit az Nvtv . § (8) bekezdése határozza meg, a tényleges jogok és kötelezettségek a vagyonkezelési szerződésből állapíthatók meg.

A vagyonkezelés fő szabályai szerint a vagyonkezelőt megilletik a tulajdonos jogai, terhelik a tulajdonos kötelezettségei. Kivétel, ha jogszabály vagy vagyonkezelési szerződés a főszabálytól eltérően rendelkezik. Vagyonkezelő a vagyont nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, biztosítékul nem adhatja, a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át, polgári jogi igényt megalapító valamint azt eldöntő tulajdonosi hozzájárulást a vagyona hatósági és bírósági eljárásban sem adhat.

Vagyonhasznosításnak minősül „a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely a tulajdonjog átruházását nem eredményező jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását.”

Nemzeti vagyon hasznosításra csak átlátható szervezetnek adható át. Átlátható szervezet lehet költségvetési szerv, magánszemély, vagy jogi személy is.

Állami közvagyon kezelő lehet tehát, intézmény, önkormányzati cég, amennyiben 100%-ban állami, vagy önkormányzati tulajdonban van, és amennyiben az alapító okiratában foglalt a végzett tevékenység. Pragmatikusan még fel kell tenni a kérdést, hogy a szaktudása, a humán erőforrása, eszközállománya, pénzügyi háttere megfelelő-e a vállalt feladathoz.

20 Mészáros B.: „Az épített örökség népszerűsítése és értékre emelése, az örökség menedzsment rendszere” PhD dolgozat, 2016. PTE

A vagyonkezelés és üzemeltetés szintén nem azonos fogalmak, üzemeltető már lehet bármely piaci szereplő, mellyel a tulajdonos, vagy az általa megbízott vagyonkezelő szerződést köt. Az üzemeltető kötelezettségeit az üzemeltetői szerződésben foglaltakon túl az alap az építési-para-kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (Kivitelezési kódex) és főként a szervízkönyv és a jókarbantartási kötelezettség új előírásai határozzák meg.

A hasznosítás, bérlet, üzemeltetésbe adás előtt:

- Meg kell állapítani a kezelésbe vont vagyontárgy értékét
- Meg kell határozni műszaki oldalról az épület fenntartásának, kezelésének költségeit, a műemléki védettség miatti kötelező feladatokból fakadó terheket.
- El kell készíteni az ingatlanok esetében a legoptimálisabb, vagy legreálisabban megvalósítható funkcióra a megvalósíthatósági tanulmányt, vagy üzleti tervet.
- Meg kell határozni, hogy az egyes ingatlanok esetében gazdasági és társadalmi hasznokat is mérlegelve milyen hasznosítási megoldást alkalmazunk.

Együttműködés – a műemléki terület használatában és megőrzésében érintettek

Az együttműködésnek szükséges meglennie a fejlesztési és kezelési tervek készítésekor, és a fenntartási, napi működési időszakban egyaránt. Az együttműködés intenzitása, módszerei természetesen a két feladat-fázisban eltérőek. Az érintettek beazonosításán túl a napi munkavégzéshez szükséges meghatározni az érintettek jogi, gazdasági helyzetéből adódó elvárásait, igényeit, mozgásterét, az együttműködés és a konfliktus területeit.

A város szövete dinamikus változik, ezért alábbi nem egy statikus, hanem egy folyamatosgondozást igénylő lista.

Szervezet neve	Elérhetősége	Megjegyzés, kapcsolat
Vagyonkezelő		
Pécs Vagyonhasznosító Zrt	7626 Pécs, Búza tér 8/B Tel:72/801-801 e-mail: ertesites@pvh.hu Képviselő: Szabó Szilárd vezérigazgató Tel: 72/801-701 e-mail: titkarsag@pvh.hu Lukács Tamás műszaki és fejlesztési osztály vezető e-mail: lukacs.tamas@pvh.hu	Vagyonkezelő és hasznosító
Tulajdonos		
Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata	Képviselő: Péterffy Attila, polgármester 7621 Pécs, Széchenyi tér 1. Központi telefonszám:72/533-800, 533-807, polgarmester@ph.pecs.hu Ruzsa Csaba stratégiai alpolgármester 72-533-819 email: ruzsa.csaba@ph.pecs.hu	A műemléki épületek tulajdonosa, a pécsi közterületek tulajdonosa A terület szabályozásáért felelős szerv

Szervezet neve	Elérhetősége	Megjegyzés, kapcsolat
Felügyeleti szerv		
Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Járási Építészeti és Örökségvédelmi Hivatala	7624 Pécs, Szent István tér 15. Tel:72/534-650 Kapcsolattartó: Czeplédyne Leárdy Henriette e-mail: levardy.henriette@bamkh.gov.hu	Műemlékekkel kapcsolatos elsőfokú építészeti hatósági feladatok, régészeti lelőhelyek vonatkozásában eljáró elsőfokú örökségvédelmi hatósági feladatok
Baranya Megyei Kormányhivatalának Építészeti és Örökségvédelmi Hivatala	7624 Pécs, Szent István tér 15. Tel:72/534-650 Megbízott hivatalvezető: Ziener Csabáné e-mail: eoh@bamkh.hu	Műemlékekkel kapcsolatos másodfokú építészeti hatósági feladatok
Budapest Főváros Kormányhivatalának Építészeti és Örökségvédelmi Hivatala	1012 Budapest, Logodi u. 38-40. Tel: 1/795-9057 Hivatalvezető: Tóth Ferenc	Régészeti lelőhelyek vonatkozásában eljáró másodfokú örökségvédelmi hatósági feladatok
Állami és minisztériumi szervezetek		
Emberi Erőforrások Minisztériuma (EMMI)	Székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 3. Tel.: 1/795-1200 E-mail: ugyfelszolgalat@emmi.gov.hu Honlap: www.kormany.hu/hu/emberieroforrasok-miniszteriuma	Közvetett kapcsolat
Államigazgatási szervezetek, háttérintézmények		
Lechner Lajos Tudásközpont Nonprofit Kft.	Székhely: 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép. Telefon: 1/279-2640, 1/279-2610 E-mail: lltk@ltk.hu Honlap: www.ltk.hu	Közvetett kapcsolat. Építészeti, települési és területi tervezési, örökségvédelmi nyilvántartás és dokumentumtár
Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Zrt.	Cím: 7621 Pécs, Mária u. 9. Telefon: 72/514-801 Fax: 72/514-810 E-mail: varosfejleszt@pvfzrt.hu Internet: www.pvfzrt.hu; www.pecsiarosfejleszt.hu Csúcs Zoltán vezérigazgató	közvetett kapcsolat
Helyi önkormányzat		
Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata	Képviselő: Péterffy Attila, polgármester 7621 Pécs, Széchenyi tér 1. Központi telefonszám:72/533-800, 533-807, polgarmester@ph.pecs.hu Ruzsa Csaba stratégiai alpolgármester 72-533-819 email: ruzsa.csaba@ph.pecs.hu	Közvetett kapcsolat

Szervezet neve	Elérhetősége	Megjegyzés, kapcsolat
Illetékes önkormányzati és állami főépítészek		
Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata	Karlovecz Zoltán városi főépítész e-mail: foepiteszet@ph.pecs.hu Tel: 72/533 833	közvetett kapcsolat
Baranya Megyei Kormányhivatal Építészeti Hivatalának állami főépítésze	Lukáts István állami főépítész 7623 Pécs, Rákóczi u. 30. e-mail: foepitesz@baranya.gov.hu Tel. 72/795-353	közvetett kapcsolat
Közterületek és zöldterületek kezelője		
BIOKOM NKft.	Pécs, Siklósi út 52, 7632 Tel: 72 502-100 biokom@biokom.hu Meixner Barna ügyvezető igazgató 72/502-103 Kóhegyi Csaba stratégiai és koordinációs vezető 72/502-120 Lukács Ferenc műszaki vezető 72/805-311	önkormányzati cég széles szolgáltatásokkal: pécsi városüzemeltetés pécsi parkolás közösségi közlekedés parkerdei szolgáltatások környezet és hulladékgazdálkodás közterület fejlesztés és hasznosítás tartozik ide
Szakmai partnerek		
Zsolnay Örökségkezelő Nonprofit Kft.	Képviselő, ügyvezető 7630 Pécs, Zsolnay Vilmos út 37. Postacím: 7603 Pécs, Pf. 27. Központi telefonszám: 72/500-350 Bleszity Péter ügyvezető ugyvezeto@zsn.hu Bánkúti Péter operatív igazgató bankuti.peter@zsn.hu +36 30 223 9253 Vágvölgyi Réka világörökségi és turisztikai vezető vavgvolgyi.reka@zsn.hu +36 30 681 7196	a város legnagyobb kulturális holdingja, örökségi vagyonkezelője, turisztikai szolgáltató szervezete
JPM	7621 Pécs, Káptalan u. 5. Tel: +36 72/514-040, Fax: +36 72/514-042 jpm@jpm.hu dr. Bertók Gábor igazgató Képző- és Iparművészeti Osztály, vezetője: Nagy András 7621 Pécs, Papnövelde u. 5. 30.566-9384 art@jpm.hu	pécsi, baranyai múzeumi gyűjtemények kezelése, működtetése
Tourinform	IrányPécs NKft igazgató: Fodor József Máltesics Norbert Tourinform vezető pecs@tourinform.hu +36 72 213 315 +36 72 511 232	Pécs turisztikai házigazda szervezete, a széchenyi téri info pont működtetője

Szervezet neve	Elérhetősége	Megjegyzés, kapcsolat
Pécsi Galéria	A Zsolnay Örökségkezelő szervezeten belüli egységként Vizuális Művészeti Divízió Fekete Valéria divízió vezető 72/210-436 fekete.valeria@zsn.hu 20-570-0979	Pécsi Galéria kiállítótereinek üzemeltetője
Nick Galéria	7621 Pécs, Király u. 1. 30-230-2444 vezetője: Pál Zoltán pzipaloli@gmail.com 30-957-9434	Nick galéria – mint kortárs időszaki kiállítóhely üzemeltetője
IT Hub	https://itpecs.hu/2020/09/18/ITHubPecs	informatikai és marketing ügynökségek laza társulása
Jelenlegi bérlők		
Mecsek Cukrászda	7621 Pécs, Széchenyi tér 16. 20 209-4022	cukrászda
Pécsi Szalon Söröző	7621 Pécs, Széchenyi tér 16. 20 568 6349	söröző
Nick Galéria	7621 Pécs, Király u. 1. 30-230-2444 vezetője: Pál Zoltán pzipaloli@gmail.com 30-957-9434	Nick galéria – mint kortárs időszaki kiállítóhely
Snack (vendéglátó egység)	Pécs, Széchenyi tér 17, 7621 20 440 9494	étterem, bisztró, helyben fogyasztásra és elvitelre
Bazár étterem, söröző (pincerész is)	Pécs, Széchenyi tér 17, 7621 20 350 8919	étterem söröző, csak helyben fogyasztásra
Kifli Bakery and Café	Pécs, Széchenyi tér 17, 7621	pékesség
Lezser Bárkonyha	Pécs, Széchenyi tér 18, 7621 70 630 9998	étterem
Hamerli pécsi kesztyű, ruházati bolt	Pécs, Király u. 1, 7621 70 336 9702	ruházati bolt

Kötelezettség-vállalások, feladatok

A vállalások biztosításához és a szaksterű működtetéshez javasolt vagyonszhasználó számára hogy az örökség ház módszertani központ feladatait, legalábbis azokból az alábbiakat felvállalja.

1. Kutatás, tudományos feldolgozása, módszertan, stratégia
 - a. stratégia és operatív terv
 - b. kutatás-védelem – műemléki adattár
 - c. helyszín biztosítása – egyetemi gyakorlóterep
 - d. helyszín biztosítása- funkció kontroll
2. Elérhetőség biztosítása, úgy a fizikai elérhetőségé, mint a szellemi hozzáférhetőségé
3. Termékfejlesztés és tervezés (a működtetés során felmerülő újabb fejlesztési igények 4. megfogalmazása és megvalósítása)
4. Műszaki és gazdasági menedzsment, azaz üzemeltetési feladatok

Lássuk részletesen az 1, azaz a stratégiaépítő, tervezési blokk elemeit:

1/a. A tervezés dokumentumai

Megvalósíthatósági tanulmányok és koncepciók

Döntést megalapozó és megelőző tervezés, az ötlettől a reális tervezésen át egy következetes koncepcióig.

A projektötletek életképességének értékelése, a projekt tervezés alapjaként.

Állapotmegőrzési, konzerválási terv és/vagy rehabilitációs terv

A kezelés, a megőrzés módjának, határainak, formáinak meghatározása. A vonatkozó örökségi és helyi szabályozások figyelembevételének felügyelete. A lehetséges beavatkozások meghatározása a megőrzés, rehabilitáció, illetve helyreállítás hármában.

Létesítménykezelési tervek

Az érintettek bevonásával, az adott műemléki épületre legalkalmasabb létesítmény-kezelési terv összeállítása, amely figyelembe veszi a helyi közösség szükségleteit, igényeit, az örökségi szempontokat, a rendelkezésre álló forrásokat, a hatékony üzemeltetést és fenntarthatóságot egyaránt.

Fejlesztési tervek

A fejlesztési terv összeállítása, mely integrálja a megőrzési tervet, a koncepciót és megvalósíthatósági tanulmányt, a létesítménytervet és a bemutatás, interpretáció tervét, átfogó tervdokumentumként hosszú távú célokat, stratégiákat határoz meg.

Projekttervek azok megvalósításához és kezeléséhez

A stratégia lebontása operatív lépésekre, azaz projektekre. A projekt mindig a cél, idő, és költségterv függvényében meghatározott. A projekttervek megvalósítása a termékfejlesztési pillér alatt történik.

Hatásvizsgálatok elkészítése

Minden beruházás kötelező eleme, ugyanakkor itt különös figyelmet kell fordítani az örökségi potenciálra, a fejlesztéseknek a középpontjukban álló védett örökség integritására, megőrzésére, kutathatóságára, bemutatathatóságára tett hatásaira, nem elszigetelten, hanem a környezetével való kölcsönhatásában.

A tanulmányok és projektek kapcsolatát szemlélteti az alábbi ábra.

Megvalósíthatósági tanulmányok

Állapotmegőrzési tervek

Létesítménykezelési tervek



Fejlesztési tervek

Projekt 1

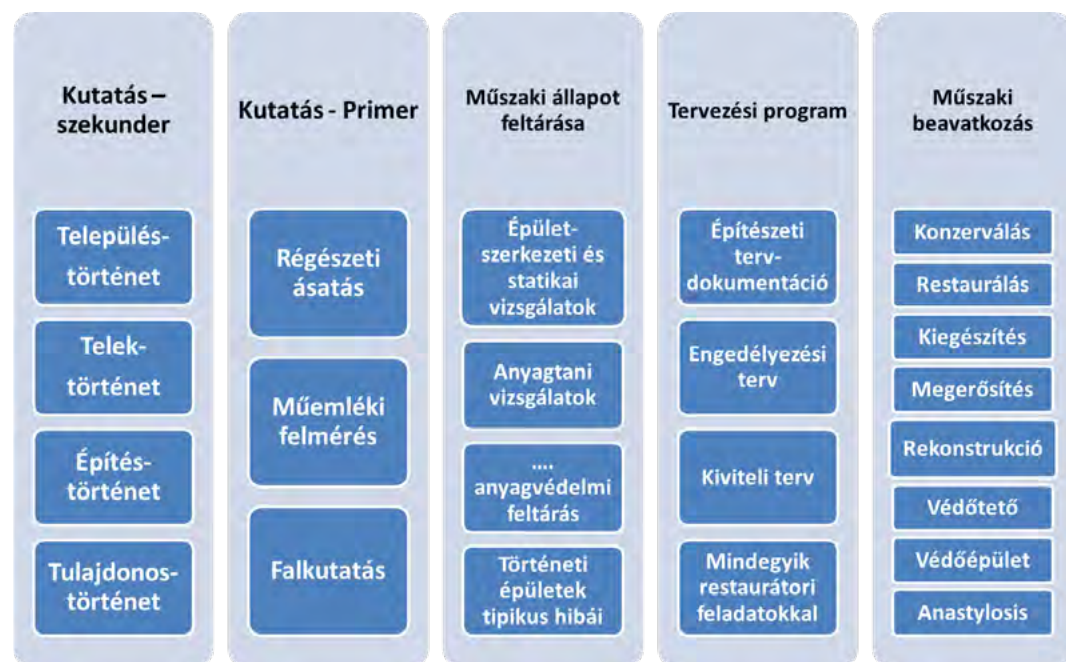
Projekt 2

Projekt...n

Forrás: saját szerkesztés

1/b. kutatás, védelem

Nagy egységét tekintve klasszikus műemlékvédelmi feladatok összességét jelenti melynek teljességét talán az alábbi átfogó ábrával lehet meghatározni.



Forrás: saját szerkesztés Mezős Tamás: Műemlékvédelem jegyzete és órai előadásai alapján

A műemlékvédelmi kutatások eredményeit, mint szakmai dokumentációt tudja hasznosítani a vagyongazdálkodó, üzemeltető szervezet, egyrészt szükséges és természetesen a fejlesztési tervek kidolgozása és azok megvalósítása során. Továbbá igen lényeges adatokhoz, forrásokhoz juthat a későbbi üzemeltetői feladataihoz, úgy a technikai, műszaki beavatkozások, lehetőségek és szükségességek, a műszaki figyelő rendszer kialakítása, mint a népszerűsítő és interpretációs programok alakításához. Ez utóbbi vonatkozásában lényeges az igen szoros kapcsolódás a múzeum és a Pécsi Galéria felé egyaránt.

Kapcsolódó vagyongazdálkodási, vagy társszakmai, osztott feladatok lehetnek például a kutatási eredmények rögzítése, a dokumentáció, elvi rekonstrukció, műemléki adattár létrehozása.

Nem a vagyongazdálkodó végzi el a kutatást, de az eredményeket a munkájához, úgy a fejlesztések, a megőrzés, a népszerűsítés területén használja, a kutatásokat inspirálhatja, és anyagiilag támogathatja.

1/c. Helyszín biztosítása – egyetemi gyakorlóterep

Az oktatás, de nem csupán a felsőfokú, hanem a középfokú oktatás bekapcsolása, szélesíti és erősíti a történeti épület társadalmi beágyazódását, friss, külső impulzusokat kap(hat) fejlesztéshez és működtetéshez, és akár komoly vásárló, fogyasztó és kultúra fogyasztó réteget is megnyerhet magának. Az alábbiakban néhány példaértékű együttműködési javaslat a vizsgált ingatlan vonatkozásában.

Példa a Nick udvar lehetséges felsőoktatási kapcsolódásaira:

1. BME, PTE MIK
szakmérnöki képzés, építész-mérnök képzés (gyakorlati feladatok, projektek)
2. PTE Művészeti Kar
fiatal művészeknek bemutatkozási lehetőség, alkotótér, piactér, animációk, kiállítás tervezés
3. PTE – Közgazdaságtudományi Kar
komplex fejlesztési projektek – fiatal start up, design cégek piacra vitele – komplex egyetemi projektek megvalósítása

1/d. Helyszín biztosítása – funkció kontroll

Tudjuk azt, hogy minden épületnek megvan a teherbírása, ha úgy tetszik a fizikai áteresztő képessége, a telítettség. Általában igaz az, hogy a használat tartja életben az épületeket, de a túlhasználat jelentősen rombolja műszaki állapotukat és rövidíti az életidejüket. Ezért szükséges az adott épületre vonatkozó egyensúlyi állapothoz (melynél a pénzügyi-, gazdasági- és a műszaki szempontokat egyaránt mérlegelik) igazítani annak működtetését, és ennek mérésére monitoring indikátorok rendszerét, előre jelző, és utólagos hatást mérő rendszert létrehozni.

A 6.3 fejezet részletesen foglalkozik a monitoring rendszer kiépítésével és megkísérel konkrét javaslatot tenni a ház vonatkozásában.

A 2. blokk, azaz az elérhetőség biztosítása tartalma:

- a. lakossági ráhangolás programja
- b. örökség pedagógiai program
- c. helyszín interpretálása, bemutatathatóság biztosítása (az események szervezése és a marketing feladatok is itt jelennek meg)
- d. nemzetközi szinten és hazai szinten is hálózatosodás, kapcsolatok építése
- e. közösségek építése

Ezekről a fejezetekről az elmúlt évek során, saját név alatt, és Sarkadi Eszterrel közösen is számos cikket publikáltunk, így ezeket itt nem ismételném meg, hiszen érdemi kifejtésük meghaladná jelen írás kereteit. E helyett a vizsgált ingatlanegyüttes vonatkozásában konkrét javaslatokat teszek.

2/a. Lakossági ráhangolás programja a Nick udvarban

A lakossági ráhangolás programja a beruházás megvalósítása szempontjából fázisokra bontható, a csoportok azonosan a kommunikáció és együttműködés célja, és esetleg a formája lesz a változó tényező.

Tehát a ráhangolás fázisai a beruházás tekintetében:

- a beruházást előkészítő, helyi érintettek széles körét bevonó kommunikáció, valamint a program komoly befolyással bíró érintettekkel szorosabb együttműködés, szakmai beszélgetések sorozata
- a beruházás elkészülte, lehetőséget ad ünnepélyes városi átadási ünnepségre, melynek célja nem csupán a prominensek és a sajtó részvétele, hanem akár ingyenes, vezetett bejárásokkal a ház „átadása” a város közösségének
- a fenntartás időszakában a szeptember végi Örökségi Napok évi rendszeres turisztikai bemutatásra csábítanak, de hasonlóan ígéretes az évente megrendezésre kerülő fényfesztiválba való bekapcsolódás is.

- a fenntartás során az általános népszerűsítő jelenlétén túl a működés menete határozza majd meg a tényleges partnerek körét, az együttműködés intenzitását és formáját

Jól elkülöníthető lakossági csoportokról:

A három javaslat közül bármelyik valósuljon meg, célszerű a felújítás előkészítésébe már a helyi lakosság meghatározó csoportjait bevonni. Ez alatt a konkrétan felsorolt beruházás által érintett szereplőkön túl, gondolok a különböző érdekcsoportokra, akiknek érdemes az előzetes véleményét kikérni, majd azok elfogadásáról, vagy elutasításáról, a valós folyamatokról megfelelő visszacsatolást adni a számukra. Ilyen érintetti körök lehetnek: adott városkörzet lakossága, az országgyűlési képviselőjével együtt, a turisztikai szakmai képviselői, különösen a helyi idegenvezetők; közlekedés-szervezést is érintő akcióknál a helyi közlekedési vállalatok, buszos utaztató cégek és taxis cégek képviselői; amennyiben a művészeti vonal felerősödik úgy, különösen a helyi művészeti élet különösen a képzőművészetek, iparművészetek és könnyűzene képviselői; amennyiben a gazdasági tér koncepció kap zöld utat, úgy a helyi gazdasági tér, különösen a megszólitani kívánt iparágak és betelepülő nemzetközi cégek képviselői. Ez utóbbi két csoport esetében az érintettség okán szükséges primer kutatás jelleggel a megvalósíthatósági tanulmány előkészítésére mélyinterjúkat készíteni.

2/b. Örökség pedagógiai program

Jelen ingatlan vonatkozásában a hasznosítástól függetlenül a földszinti, és külső terek, épületszerkezetek és díszítőelemek, valamint a ház története az, ami öröksépedagógiai szempontból érdeklődésre tarthat számot. Jellegéből, súlyából adódóan nem célszerű a szerepét túldimenzionálni, öröksépedagógiai program tekintetében célszerű csatlakozni a világörökségi helyszín programjához. Illetve alapvetően az épület megkutatása, történetének feldolgzása, az írósasos és képi források elérhetővé tétele a városban dolgozó pedagógusok, tanárok számára az, ami gesztus értékű.

2/c. Helyszín interpretálása, bemutathatóság biztosítása (az események szervezése és a marketing feladatok is itt jelennek meg)

E feladat tartalmát a hasznosítás választott módja alapvetően meghatározza. Amennyiben a 2-es fejlesztési koncepció, azaz kívül műemléki, belül modern, kreatív gazdasági tér – kerül kiválasztásra, úgy gyakorlatilag a marketing, a Vagyonhasznosító részéről a bérlők keresése, megtalálása és megtartása célkeresztben valósul majd meg. Ezek az értékesítés nyers ingatlanfejlesztés és bérlet tankönyvi feladatai lesznek. A társadalmi elérést ez esetben a lakossági programnál említett feladatokkal, és évente 1-2 alkalommal történő megnyitással tudja az üzemeltető biztosítani.

Amennyiben akár az első, akár a harmadik koncepció valósul meg, úgy a ház jelentősebb társadalmi beágyazást, és több fenntartás alatti szervezőmunkát igényel. A munka tartalmában, stílusában, a használt eszközökben, a kommunikáció stílusában már lesz eltérés. Az első változat egy decens kortárs galériát, formaboltot és lakásokat vízionált, ehhez a hagyományos intézményi és ingatlanhasznosítói bérleti eszköz és értékesítési rendszer mozgósítható. Ebben az esetben is szükséges a képtár proaktivitása, fiatalokat is megszólítani képes események működtetése, valamint a háznak a városi turisztikai kínálatba történő határozott és professzionális beépítése. A harmadik javaslat, a romkocsmá, design piacok divatossága, fiatalokat és turistákat vonzó ereje igen jó alapot jelent, ami értelem szerűen csak akkor fog érvényesülni, ha a megvalósítás kellően hiteles, megmozgatja a pécsi kreatívokat, alkotókat, alkotó közösségeket, és a működtetésében is a vendéglátáson túl a szórakoztatás és művészetszervezés meg-

felelő súllyal lesz jelen. Ez marketing oldaláról egy Ansoff –féle diverzifikációs piacfejlesztést jelent, azaz teljesen új termékkel új piacra lépnek ki. Ennek megfelelően jól előkészített marketing stratégia felépítése és működtetése válik szükségessé, ugyanakkor ez egy új turisztikai terméket, és jelentős városi arculatformáló erőt is jelenthet.

Az eszközök azok, mint bármely más épület estében, és az elvárások a kiállításához, a berendezéshez, azaz legyen hiteles, érdekes, érthető és érzehető. Az eszközök vonatkozásában tudni kell, hogy melyek azok, amelyek ott helyben hatnak, ezek közül melyek statikusak (kiállítás, film, 3D animáció, makett, kiállításvezető, információs táblák és térképek, ajándéktárgyak...), ember függetlenek, és melyek az ember által nyújtott, helyben létrehozott szolgáltatás-többletérték elemei (idegenvezetés, animáció, program). Természetesen vannak azok a marketing eszközök, melyek a klasszikus népszerűsítés feladatát látják el, ezek a helyszínről elviszik a bemutatót, az ismertetést (kiadvány, film, web...), ebben az esetben a potenciális vendégek érintettség szintje lesz a további meghatározó.

2/d. Nemzetközi szinten és hazai szinten is hálózatosodás, kapcsolatok építése

Helyi partnerintézmények által, velük együtt részvétel múzeumi, intézményi, pécsi galéria, egyetem partner karai által működtetett hálózatokban, nemzetközi kapcsolatokban. De jelentheti továbbá saját nemzetközi projektek fejlesztését, és különösen külföldi produkciók Pécsre hozását is.

2/e. Közösségek építése

A laza kapcsolódásokon túl, akár a Világörökségi Baráti Kör mintájára érdemes életre hívni, ezúttal fiatalabbakra építve a helyi művészetpártoló körét. Ez a tevékenység szintén elképzelhető a Pécsi Galéria és a kortárs képzőművészeti gyűjtemény múzeumi kezelője nélkül.

A kettes koncepció megvalósulása esetén gyakorlatilag a gazdaság szereplőivel, kamarával, a vonatkozó ipari, szolgáltatási klaszterekkel adódhat együttműködés.

A 3. blokk, azaz a termékfejlesztés, terméktervezés tartalma:

- a. vonzerőfejlesztés
- b. infrastruktúrafejlesztés
- c. programfejlesztés
- d. technikai, információs feladatok (pl. városi autós és gyalkogos táblarendszeren való jelölés stb.)

A felsorolásból a. és b. pontok a fejlesztési javaslatnál kerültek részletes ismeretésre.

Azt ki kell emelni, hogy a fenti felsorolás nem esetleges, akkor beszélhetünk komplex attrakciófejlesztésről, ha azt nem szakítjuk a ki a környezetéből, tehát az infrastruktúrafejlesztést nem házon belül értjük, hanem a városi szövethez kapcsolásra, megközelítésre, bejárhatóságra is gondolunk. A programfejlesztési feladatok részint megjelentek a bemutatás, lakossági és pedagógiai programok alpontokban. Értelem szerűen, amikor ennek a fejlesztése, elindítása történik, akkor tartozik a termékfejlesztés csokorba, majd átkerül az azt gyakorló szakmához működtetésre.

A technikai, információs feladatokról eddig nem sok szó esett. Tudjuk azt, hogy a látogatófogadásban, nem csupán az interpretáció a meghatározó, hanem a látogatómenedzsment egésze, melynek része előbbin túl a látogató fogadása is. A vendég technikai, fizikai, információs stb fogadásának megvan a maga szakirodalma, itt most csak vázlatosan a feladat szempontjából az alábbiakat szükséges kiemelni:

- láthatóvá kell tenni az épületet – jelölni az autós és gyalogos nyíl és térképes táblákon a nevét, funkcióját, ezzel együtt a térképes prospektusokra, városi praktikus kiadványokra és webes felületekre is rá kell tenni
- fizikailag is meg kell oldani az oda – jutást, a gyalogos, kerékpáros, autós és helyi tömegközlekedést, a parkolást. Ez nem azt jelenti, hogy a helyijáratos busznak a ház előtt kell megállnia, hanem azt, hogy meg kell tudni mondani a vendégnek, hogyan, miként juthat legkönnyebben oda. Másrészt azt is jelenti, hogy amennyiben van a megközelítésnek erős fizikai korlátja, azt a beruházási szakaszban le kell bontani, meg kell szüntetni. Jelen ingatlan esetében a parkolás a kritikus tényező, mely irodaház funkció esetén a legkritikusabb, lakóház funkció esetén viszonylag szolidabb az igény, bár megoldás akkor is kell rá, míg szórakozóhely, esetén, hajl-nadók vagyunk kicsit többet gyalogolni, hiszen ha nem így lenne, akkor a Király utca ma nem lenne üzüzsgő forgatag. Természetesen a szokásos, a vendég megérkezésekor lényeges komfort elemek nem hiányozhatnak, különösen az első koncepció esetében nem, a másik kettő magá-ban rejti, hogy megfelelő mellékhelység és kiszolgáló helység kialakításra kerüljön.

A 4. blokk, azaz a műszaki és gazdasági menedzsment, az üzemeltetés tartalma (azzal, hogy ennek kritikus pontjait a 6.2 és 6.3 alfejezetek tartalmazzák).

- a. műszaki, technikai üzemeltetés és karbantartás
- b. pénzügyi és jogi feltételek biztosítása
- c. monitoring feladatok
- d. együttműködés, tulajdonossal és bérlőkkel, valamint egyéb kapcsolódó szakmai szerveze-tekkel

Finanszírozás, források

Ide tartozik a műszaki, technikai üzemeltetés kérdésköre, valamint a pénzügyi és jogi feltételek. Vagyonhasznosítónak, mint kezelőnek a szakmai, pénzügyi, jogi háttere teljesszűően bizto-sított és garancia a szakmai működtetésre, és a vonatkozó jogi szabályozás betartására.

A javasolt koncepciók esetén gyakorlatilag két javaslat önfenn tartó, pénzügyileg stabil mo-dellt vázolt fel, az első visszafogott decens javaslat feltételezi a folyamatos működtetéshez a városi, állami támogatás igényét. A fenntarthatóság paradox módon a használat által bizto-sítható, azaz olyan fejlesztések által, melyek a múlt értékeit szem előtt tartva, de nem művég-tagot, hanem a jelen társadalomba szervesen illeszkedő, vagy másként fogalmazva közösség által birtokba vehető és szerethető épületet hoznak létre. Divatos kérdés ma, hogy a helyek kreatívak-e, vagy mi emberek vagyunk a keratívak. A válasz valahol e kettő között húzódik, hiszen a helyek inspirálhatnak minket, teremtő erővel bírnak, de szerencsére ma még kell az ember az alkotáshoz, és kell a tér az együtt – alkotáshoz, a közösségépítéshez.

A kezelési terv követő-figyelése (monitoring) és felülvizsgálata

Elvárások a monitoringgal szemben:

- a monitoringot össze kell kapcsolni a hatástanulmánnyal
- a monitoringra úgy kell tekinteni, mint a változások nyomon-követésére. A változás nem jó, nem rossz, a kérdés az, hogy mihez képest mi történt és annak mi a kihatása a helyszínrre.
- állandó monitoring rendszerről beszélünk.
- közös – átfogó elveken alapul

- bizonyos inputok hatása csak hosszabb távon érvényesül
- testre kell szabni
- akkor jelezze a problémát, amikor az még kezelhető (előrejelez)
- monitoring követő rendszere pedig a hatásokat méri, úgy a társadalmi, környezeti és gaz-dasági hatásokat.

Örökségkezelés történeti városban – kérdések monitoringhoz²¹

1. Az örökségi attribútumok (jellemzők) egy jól menedzselt történeti városban hitelt érdemlő módon visszatükrözik a szignifikáns/alapvető örökségi értékeket?
 1. Az örökségi értékek következetesen megjelennek-e a városban?
 2. A világörökséget az egyéb értékekkel integráltan definiálják-e?
 3. Mennyire szoros és érthető a kapcsolat a definiált érték és az érték attribútumok között? (arculat, minták, hagyományok..)
 4. Az egyedi értékek hitelessége tisztán érthető-e?
2. A jól menedzselt történeti város biztosítja azt, hogy a fejlesztési döntések nem ismernek kompromisszumot az alapvető örökségi értékekben? (azaz megfelelő hatást gyakorolnak a fejlesztési döntésekre)
 1. A legfontosabb érintettek tájékozottak-e, beépítik-e az örökséget a döntéseikbe?
 2. A sajtó hivatkozta-e az örökségi értékeket?
 3. A fejlesztési döntésekben megjelenik-e?
3. Az örökségi értékek egy jól menedzselt történeti városban a széles közönség által is megér-tett döntési tényezők (általánosan megértett és elfogadott az értéke a közösség által)
 1. Van-e az örökséget a tananyagba építő, a fiatalokhoz szóló pedagógiai program?
 2. Elérhető-e az örökség a látogatók, turisták számára?
 3. Elegendő és megfelelő információ áll-e rendelkezésre a lakosság számára?

A menedzsment hatékonyságának vizsgálata – kérdések monitoringhoz

Mit jelent a hatékony menedzsment (Hockines et al, 2000)

Design/tervezés eszköztára; a tervezésben átgondolja, hogyan, miként használja a különböző eszközöket, mint a védett terület mérete, formája, a védelmi zóna működése és kapcsolata a védett területtel, a terület kapacitása, teherbírása és egyéb állami funkcióinak ellátása. A tervezés mennyire támogatja a létét és a megfelelőségét a védett zóna funkcióinak.

- **Megfelelés és alkalmasság a menedzsmentnek, a kutatásokban, a folyamatokban;** a vezetés mikéntjében. Megfelelő/elegendő kutatások és megfelelő, célra vezető menedzsment folya-matok, akciók kettős elvárásában vizsgál.
- **A védett terület céljainak megosztása, terjesztése.** Azt mérik, hogy a védett területek el-érik-e céljaikat. A mérés vonatkozhat biológiai elemekre (pl.: hány faj él túl..) és vonat-kozhat társadalmi aspektusokra (pl.: a terület használata rekreációs céllal, az attitűdök és magatartások a helyi és egyéb használó közösségek körében..).

ADAPTÍV IRÁNYÍTÁS • PROJEKTTERVEZÉS • ELSZÁMOLTATHATÓSÁG

A következő oldalakon egy minta indikátor táblázatot alkalmazva bemutatom a lehetséges monitoring kérdéseket a Nick udvar műemléki épületegyüttese vonatkozásában.

■
21 Monitoring World Heritage, World Heritage 2002 Shared Legacy, Common Responsibility Associated Work-shops, 11-12 November 2002 Vicenza – Italy

Nick udvar műemléki épületegyüttes kérdései lehetnek, a WCPA Framework for assessing management effectiveness of protected areas and protected area systems (from Hockings et al, 2000) mintája szerint			
FEJLESZTÉS ELEMELI	TERVEZÉSI ESZKÖZÖK		A VÉDETT TERÜLET CÉLKITŰZÉSEINEK MEGVALÓSÍTÁSA, ELÉRÉSE
	ÖSSZEFÜGGÉS	TERVEZÉS	
Ok, magyarázat	hol tartunk most? a fontosság, fenyegetések és szakpolitikai környezet értékelése	hova tartunk?	TELVESZÍTŐMÉNYEK milyen eredmények voltak? a menedzsment programok és intézkedések végrehajtásának értékelése, termékek és szolgáltatások szállítása, megvalósítása.
A menedzsment hatékonyságának mérésre használt indikátorok	szignifikáns fenyegetések, sebezhetőség, nemzeti konfliktus	védett terület jogszabályi és tervezési környezet, tartalék tervek	HATÉKONYSÁG a menedzsment akciók és szolgáltatások eredményei
FÓKUSZ AZ ÉRTÉKELÉSEN	ÁLLAPOT	ALKALMASÁG	HATÉKONYSÁG ÉS MEGFELELŐSÉG

Akcióterületek, intézkedéseik és mérések²²

A Nick udvar műemlékegyüttes fejlesztése, a tervek megvalósítása során figyelmet érdemlő kérdések, melyek kirajzolják a fontosabb akcióterületeket, így:

1. kézzelfogható kulturális örökség
2. szellemi örökség
3. turizmus
4. művészetek, mint kreatív, alkotó erőter, és mint városarculati elem
5. gazdasági fejlődés
6. mobilitás, közlekedés
7. városi örnyezet, városfejlesztés és tervezés
8. kutatás

A kulcs akcióterületek, a hozzájuk kapcsolódó intézkedések, és az általuk elérendő célok meghatározta monitoring és menedzsment, nyomon követő, folyamat-szervező eszközként is képes működni a fenntartás során.

1. Kézzelfogható kulturális örökség vonatkozásában

Célok	Mérésük	Megjegyzések
az épületek fizikai állapotának és az azokban felmért értékeknek a megőrzése, felújítása és folyamatos karbantartása, ezekhez a feladatokhoz kiszámítható források rendelkezése	1. önkormányzati és pályázati források rendelkezésre bocsátása a felújításokhoz stabil kezelői szervezet bérleti konstrukciókkal piaci szereplők bevonása, egyúttal állandó működési forrás biztosítása esetlegesen részlegesen lakások értékesítése révén forrásbevonás	gondos előkészítéssel, a majdani bérlők, üzemeltetők és igényeik bevonásával PVH stabil, 100%-ban önkormányzati cég a bérlők ösztönzése, részint a bérleti szerződésben meghatározott iránymutatások, másrészt díjak, elismerések által
a városkép védelme, a Széchenyi tér, mint főtér 19. század végi hangulatának megőrzése	a városfejlesztés elemzése a vizuális integritás tekintetében TAK és PÉSZ nyomon követése	a városmag a város legvédettebb területe, műemléki környezet, a város arca
fenntartható használat és fejlődés, innovatív és személyre szabott megoldások, konfliktus feloldása a tárgyi örökség megőrzése és a kortárs felhasználási igények között	a megőrzés, restauráció és vagy rekonstrukció előtt konkrét használati tervek, funkcióelemzés készítése	az épület használatára rugalmas, adaptív koncepciók megvalósítása, a nyilvánosság, a participáció erejének használata a tervezésben, megvalósításban
az épület dokumentációja és monitoringja	az adatok szisztematikus gyűjtése, elemzése, elérhetővé tétele	a történeti épület kontinuos megőrzése, használata, szellemisége
természeti tényezők elleni védelem, alkalmazkodás az éghajlatváltozáshoz	elsősorban az épület hűtése, a gépészeti rendszerek megújítása érdemel különös figyelmet, tervezést	a ház és nyílászárói színezése tekintetében a szakrestaurátori vélemények figyelembe vétele a belső keretek, tetőkertek növényesítése a gépészeti rendszerknél a szellőztetés megoldása, látszó klímakészülékek elkerülése

²² A fejezetet Regensburg város világörökségi kezelési terve ihlette, az abban található módszertan felhasználásával készült

2. Szellemi örökség vonatkozásában

Célok	Mérésük	Megjegyzések
a polgárosodás kora várostörténeti dokumentumokba az épületegyüttes történeti dokumentumainak beleillesztése, további kutatások generálása	gyarapodó, kutatható írott és képi dokumentumok az épületekről, az építettkről, az építés koráról	érdeemes együttműködni a múzeum várostörténeti osztályával, a képzőművészeti osztályával, Zsolnay – kutató művészettörténészekkel

3. Turizmus

Célok	Mérésük	Megjegyzések
a városlátogatók sétájába integrálása az épületeknek, ezáltal növekvő turistaszám és hosszabb tartózkodási idő elérése	jelenlegi tourinform által hirdetett sétaprogramokba illesztés a kortárs galériában, és vagy design piacon, romkocsmában mérhető többlet forgalom generálása a kapcsolódó szomszédos vendéglátóhelyeken és szolgáltatóknál is forgalomnövekedés, egymás ajánlásával	a városi kínálatot megjelenítő hirdetőzokat szükséges frissíteni azokba implementálni az új kínálatot fel kell venni a kapcsolatot közvetlenül is szállásadókkal, utazási irodákkal és direkt ajánlatként beilleszteni a városi kínálatba a helyszínt
önálló belvárosi attrakció-élményelem létrehozása	design piac – romkocsmá, vs. képtár- formabolt létrehozásával új turisztikai attrakcióelem fejlesztése és működtetése	a létrehozott létesítmények forgalma naturáliában és pénzügyi eredményben, a nyereség visszaforgatása működtetésbe
látogatómenedzsment fejlesztése és magas szintű megvalósítása	városi szinten az oda jutás megoldása, úgy fizikailag (parkolás, közlekedés), mint információ tekintetében	meglévő táblarendszer kiegészítése valamint a kiépített térképes tábla kiegészítése
nemzetközi érdeklődésre is számot tartó események, akciók bevonása, megvalósítása	jelentős képzőművészeti csereprogramokkal progresszív, friss, az európai élvonalba tartozó művészek megszólítása, bevonása, ezáltal a hely látogatottságának, színvonalában, beágyazásának emelése	érdeemes együttműködni meglévő pécsi kulturális, turisztikai intézményhálózattal, e mellett szükséges aktiválni fiatal nem formális művész-közösségeket

4. Művészetek, mint kreatív, alkotó erőter, és mint városarculati elem

Célok	Mérésük	Megjegyzések
az egykori szellemiséget, a művészetek és ipar összekapcsolódását szimbolizáló erő megjelenítése	üzenetben képesnek kell lenni átvenni azt, hogy a Zsolnay egyediségét a tárgyai egyedisége és művészeti ereje adta, ekkor tehát a művészet gazdasági haszonba is átfordult	a tervezett üzletek, kreatív, design piac, formabolt lehetőséget kell adjon a város fiatal alkotóinak, egyfajta segítség a piacra jutásban
fiatal, friss alkotók, és nem csupán képzőművészek, hanem iparművészek és a könnyűzene képviselőinek a bevonása, ezáltal fiatal közönség megszólítása	az eseménymenedzsment kiemelkedő jelentőségű, ahogyan a profil, az arculat, a művészetek és multikulturális környezet megjelenítése is	együttműködve meglévő intézményhálózattal és nem formális alkotói csoportokkal, ugyanakkor professzionális szervezést és a művészeti piac mély ismeretét jelenti
Pécs, a művészetek városa egyedi USP megjelenítése	maga az attrakció a romkocsmá, design piac vs formabolt és képtár alkalmas a városban jelenleg alkotó dolgozó, gazdag képzőművészeti élet bemutatására, megjelenítésére	lásd a fenti megjegyzést
Pécs, a művészeteket támogató, alkotó, kreatív város megjelenítése	1-2 művészlakás és nyitott műterem kialakítása, pályázat útján rotációval cserélődhetnek a bérlők támogatás továbbá az értékesítési lehetőségek és a bemutatkozási lehetőségek által is	gesztus értékű lépés volna a helyi művésztszadalm felé

5. Gazdasági fejlődés

Célok	Mérésük	Megjegyzések
az ajánlatok sokszínűsége megerősíti a történeti belvárost, erősíti a kereskedelmi, vendéglátós, turisztikai, művészeti jelleget és fogyasztást	Nick udvarban a jelzett galéria – formabolt, vs romkocsmá – design piac létrehozásával, nyitott műterem alakításával	jól meghatározott termékpolitika, akár szakmai zsűri is szükséges hozzá, a programok összeállítása is paici alap mellett művészeti szakmai szempontból ellenőrzést igényel
a mind együtt, és a közösség érzés elősegítése, bátorítása, a közös 2000 éves város – művészetek város brand építése érdekében	intézkedések az üzlettulajdonosok, bérlők támogatására, a közösség építésére	a művészetek városa üzenet erősítése, erre vonatkozó marketing program megfogalmazása
induló vállalkozások támogatása	tőkeközzati alap kiterjesztése a tömbbe települő fiatal vállalkozások számára is	

6. Mobilitás, közlekedés

Célok	Mérésük	Megjegyzések
belvárosi parkolóház létrehozása, a történeti városközpont kiszolgálására	városfejlesztési és üzemeltetési szakemberek által programterv készítése, az optimális mélyparkoló helyének kijelölése, a beruházás megvalósítása	ma ez a leggyengébb pontja a fejlesztésnek, különösen azért, mert a célterület egésze régészettel érintett, védett terület
városon belüli tömegközlekedési kapcsolatok erősítése	össze kell(ene) kötni a Szent István teret (világörökségi helyszínt) a Széchenyi teret és a Zsolnay negyedet közlekedési szempontból, mely rugalmas, belvárosi területen haladhat, és nem azonos a városi Dotto kisvonattal	szintén inkriminált városfejlesztési kérdés, mely a három centrumú város turisztikai fogadásának egyik jelentős gátja ma még
városon belüli alternatív közlekedési módok ösztönzése	kerékpáros közlekedés és egyéb nem motoros egyedi közlekedési módok használatának elősegítése (fizikai és népszerűsítés)	kerékpáros sávok az elmúlt időszakban létesültek és jelnetős az e-bike rendszer is, a használat talán elmarad a lehetőségek mögött
a turistabuszok parkolási kérdésének megoldására városi szintű terv készítése és megvalósítása	A Barbakántól a Konzumig tartó belvárosi sétaút induló és záró pontjai részben megvannak, a turistabuszok várakozására alkalmas pihenőhely és parkoló kijelölése és annak kommunikációja szükséges	a turizmushoz hozzátartozik, hogy a buszos utaztató cégek a várost kényelmesen tudják megközelíteni, e nélkül nem szívesen tűzik programjuk célpontjává
megfelelő parkolási lehetőségek a belváros peremén P+R parkolóval és tömegközlekedést lehetővé tevő mobilitással	városi szintű közlekedésfejlesztési terv részeként szükséges megvalósítani	

7. Városi környezet, városfejlesztés és tervezés

Célok	Mérésük	Megjegyzések
az épületekben nem csupán mint helyben, hanem városi térben is szükséges gondolkodni	az épületek funkciója meghatározza, hogy milyen napszakban használják őket, a lakás és turisztikai funkciójú tereket hosszabb időtartamban, míg az iroda terek délutánra kiüresednek	
a nyilvános terek használatának javítása, a forgalom időbeni kitolása, kreativitást elősegítő közösségi terek létrehozása	az 1-es és 3-as fejlesztési változatok ezt a célt jól szolgálják	
veszélyt jelenthet, az elbulvárosodás, az értékek kommercializálódása, valamint a kocsmajelleg kialakulása, ennek elkerülése alapvető feladat	az épületek használói közönsége, a kultúra iránti igény megléte egyfajta fokmérője a közönség igényességének	folyamatos monitorozást és azonnali beavatkozást igénylő terület
funkció tekintetében a kortárs megoldások illesztése a műemléki épületszerkezetekbe	nyilvános építészeti versenypályázat magas fokú szakmai és közösségi részvétel a tervezésben	inspirációk a tervezéshez úgy örökségi, mint művészeti oldalról guideline- olyan közösségi tervezésre, mely bevonja a folyamatba a leendő bérlőt és a városlakót

8. Tájékoztatás és kutatás

Célok	Mérésük	Megjegyzések
dokumentációs program megvalósítása	a múzeum, a kapcsolódó turisztikai szervezetek anyagába az épületről szóló tudásbázis beépül	szakemberek és szakintézmények által megvalósítva, de a feldolgozást, a kutathatóságot a ház kezelője által is forszírozva
lakossági program, és érdekcsoportok, mint nagykövek felkészítése	lásd a részletes leírásban, a különböző csoportok megszólítása már a beruházás előkészítő fázisától, számukra célirányos programok létrehozása	lásd a szöveges leírásban részletesen
pedagógiai programba való bekapcsolódás	elsősorban a világörökségi gondnokság által vitt városi szintű öröksépedagógiai programhoz való kapcsolódás	Zsolnay Örökségkezelő – Világörökségi Divíziójával együttműködésben
baráti kör, baráti közösségek létrejöttnek inspirálása	inkább a bátorítás a feladat, és a tér nyújtása hozzá, ez hatékonyabb, ha a szereplők maguk akarják létrehozni	meglévő nem formális művészeti közösségek által
bekapcsolódás nemzetközi hálózatokba	események résztvevői, témái, a multikulturális közösség, a jelentős városban lakó külföldi egyetemi diákpolgárság által, valamint tényleges, formális nemzetközi projektekből való aktív részvétel által	programozható az események és a projektek szintjén is jó együttműködési háttérrel szakmai alapot adnak hozzá a város mai intézményi nemzetközi kapcsolatai
szükséges kifejezetten az egyetem karai felé nyitni, és projekteknek terepet adni	a tervezési és a fenntartási, üzemeltetési munkában is akcióterv és egyeztetett stratégia alapján a különböző karok és hallgatói megtalálhatják a helyüket	kiírható diplomamunka, féléves feladat, adható kiállítási és performance terep, helyszín

Függelék 1: Turisztikai teljesítmény, Pécs, Baranya 2008-2019

(Az elemzés a KSH nyilvánosan hozzáférhető területi adatbázisa alapján készült.)

Pécs a kereskedelmi szállásférőhelyek vendégéjszaka számát tekintve az elmúlt 20 évben a 15. (+/-) helyet foglalta el a hazai városok mezőnyében.

Az első tíz hely évtizedek óta szinte változatlan, Budapest, Hévíz, Hajdúszoboszló, Siófok, Balatonfüred, Bük üdülőhelyek adják a vendégforgalom döntő hányadát, ami az évek során súlyát tekintve még markánsabbá vált, hiszen 2008-ban a TOP 10 adta a kereskedelmi vendégéjszakák 47,9%-át, 2019-ben pedig már a 74,99%-át, melyben Budapest önállóan már 53,9%-ot tett ki.

Pécs esetében a középmezőnyben lenni évi cc 224 ezer vendégéjszakát jelentett 2008-ban, míg a 2010-es kiemelkedő EKF Pécs2010 projektévben 238 ezer vendégéjszakát, 2019-ben pedig 264 ezer vendégéjszakát, mely akkor már csupán a 17. helyet jelentette, az országos részesedésből pedig mindössze 1,32%-ot. Amennyiben a teljesítmény minőségi mutatóját, a RevPAR-t tekintjük, úgy a kép még szomorúbb.

A RevPAR 1 szoba 1 működési napjára jutó bevételt mutatja, ebben tehát a kapacitáskihasználtság és az érvényesített ár egyaránt megmutatkozik.

2008-ban az országos átlag 5.692 Ft volt, Pécs esetében pedig 3.490 Ft, a legmagasabb értéket természetesen Budapest produkálta a 10.737 forintos összeggel, mely egy szállodai szoba egy működési napjára jutott. Természetesen 2010-ben egy kicsit feljebb kúszott ez a mutató Pécs esetében így némileg meghaladta a 4.200 Ft-ot, azt követően azonban 2016-évig visszaállt a 4000 Ft alatti tartományba. 2019-ben, tehát a covid járvány előtti utolsó teljes turisztikai évben az országos RevPAR érték 10.704 Ft volt, míg ugyanez Pécs tekintetében 4.826 Ft (Budapest vonatkozásában pedig 20.846 Ft!). A még részletesebb statisztikából azt is láthatjuk, hogy a KSH 2012-ben jegyzett először négycsillagos házat Pécssett, így az emelte meg a mutató értékét. 2008-ról 2019-re az országban átlagosan 88%-kal nőtt az egy szoba egy működési napjára jutó árbevétel, szállásdíjbevétel tömege több, mint megduplázódott, 238%-a lett a 2008 évinek, hasonlóan a külföldiek által elköltött szállásdíj bevételhez. Ezen utóbbi mutató tekintetében van még jelentős elmaradásban Baranya megye és Pécs is, hiszen Baranyában 32%-kal, míg Pécssett 54%-kal haladta meg a külföldiek által elköltött szállásdíj a 2008 évit. Az azonban érzékelhető, hogy Baranya megyében külföldi piacok elérése tekintetében Pécsnek kiemelt szerepe van.

2019-ben a négycsillagos hotel RevPAR értéke Pécssett 7.775 Ft volt, az országos átlagos 12.198 Ft-hoz képest már nem akkora a szakadék, természetesen Budapest e tekintetben is elhúz, a maga 21.717 Ft-os összegével.

A hotelkapacitások tekintetében Baranya megye szintén elmarad Tolna kivételével az összes többi megyétől. 2019-ben: 161 kereskedelmi szálláshely működött Baranyában, 8245 szobával, ebből 7 db négycsillagos ház volt, mindösszesen 433 szobakapacitással. Megyei szinten ez azt jelentette, hogy a 2008-évihez képest 1%-kal nőtt a négycsillagos szállások száma, míg a férőhelyek száma több, majdnem háromszorozódott, a 2008. évi 247,26%-a lett. A szállodakapacitások Baranya megyében az országos 3,65-át teszik ki, hasonlóan ezen belül a négycsillagos házak is.

Függelék 2: Rövid ház és telektörténet és építéstörténet

A város arcát adó Széchenyi tér meghatározó épülettömbje, története pedig emblematikusan összefonódik a polgárosodással, a fejlődéssel, legendás pécsi családok történetével. Madas József kutatása alapján a Széchenyi tér 16-17. sz. házakat 1844-45-től tudjuk követni, amikor Zsolnay Miklós (Vilmos apja) tulajdonába kerültek. A mai Király u., akkor Kossuth L. u. 1. sz. épület történetét 1695-ig biztosan vissza tudjuk követni, de valószínűleg a középkorban is meghatározó kereskedelmi, központi szerepet tölthetett be a terület. Jelentős kereskedő családok birtokában állt az akkor még Kossuth u. 1. sz. alatti épület, 1695-ben Bukvay Péter kétemeletes házaként tartják nyilván, majd több tulajdonosváltás után 1752-ben Buday György kereskedő tulajdona lesz. A Buday család 1804-ben adja el Obadics József kereskedőnek, akitől 1859-ben vásárolja meg Zsolnay Vilmos. A mai Nick-udvar történetét ettől az évtől datáljuk, hiszen Zsolnay Vilmos kereskedő a régi házat elbonttatta, és bécsi építéssel kétemeletes házat építtetett ezt egy üvegtetejű passzázzsal összekapcsolta a Széchenyi téri házaival. Vilmos már kifejezetten kereskedelmi célra, üzletnek alakíttatta ki a T-alakú passzázsos udvart. A nagyváradi Aranysas-tömbhöz és a budapesti Párizsi udvarhoz hasonló, nürnbergi típusú kereskedésben üzletek és vendéglátóhelyek nyíltak, ez volt a Zsolnay-Bazár, és itt nyílt meg, az udvar névadójának, az Erdélyből hazatelepült Nick Sámulnek a sörfőzdéje és sörözője, amely az udvart rövid időn belül igen népszerűvé tette.

Zsolnay Teréz, Zsolnay Vilmos leánya a „Zsolnay, a gyár és a család története 1803-1958” című könyvében így emlékezik vissza erre az épületre: „1858-ban atyánk megvette a Király utcai Obadics-házat, és engedélyt kapott egy kétemeletes ház és egy főtérre kivezető, üvegtetős átjáró építésére. A terveket egy bécsi építéssel készíttette, s amikor eredeti elgondolását – ti. hogy az épületet saját fejlesztésű léggázzal világítsa – megvalósíthatatlannak látta, a házat kettő helyett háromemeletesre építtette. Abban az időben egy vidéki városban ilyen nagyarányú építkezésbe csak magabiztos, nagyvonalú ember foghatott. 1860-ban készen állt az épület. Bizonyára megvásárolta az üvegezett átjáróval összekötött szülői házat is, mert ettől kezdve megszűnt az üzletre és a lakásra vonatkozó bérszerződés. Az évek folyamán több emeletesre építtette át áruházaát, bővítette az áruválasztékot is: rövidáru, porcelán, üveg, kőedény, lakatosárúk, szerszámok, hangszerek, templomi kegyeserek, egyes különlegességek, a nagy trafik, majd később tükrök, csillárok, keretek, tapéták, bútorszövedetek, szőnyegek és egy gazdag bútortár tartoztak kereskedelmi tevékenységének körébe.”



Bár a megvásárolt ingatlanok különböző korúak voltak, a Nick-udvar a mai formájában 1859-1860 között keletkezett, amikor a Zsolnay család megvásárolta a Király utcai ingatlant és átépítésbe kezdett. Ekkor alakult ki a „T” alakú keskeny belső udvar, melynek homlokzati díszei és nyílászárói egységesen, egy időben készültek el.

Telekkönyvekből és a város történeti leírásaiból ismert, hogy a későbbiekben itt működött a Pécs-Baranyai Központi Takarékpénztár, és a földszinten kereskedelmi tevékenységek váltották egymást, míg az emeleten polgári lakások voltak, egészen az 1990-es évek végéig. Ezt követően egy évtizednyi elhanyagottság és elhanyagoltság következett be.

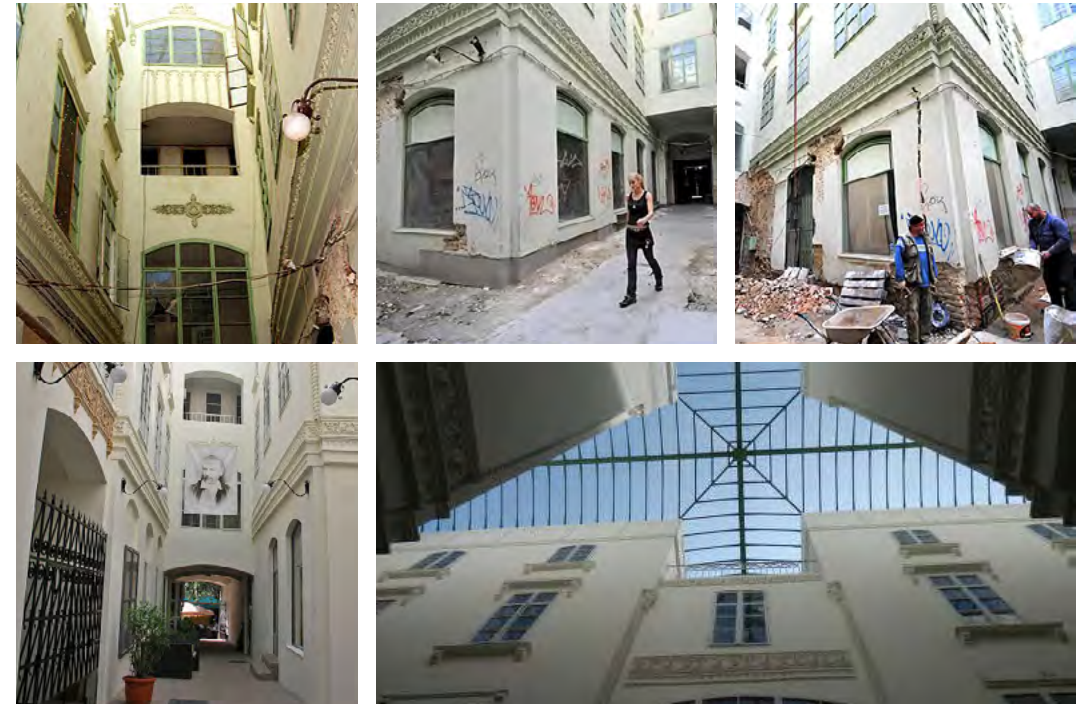
Felújítások, átalakítások, melyek a mai állapotra is hatással vannak

- '60-as évek: homlokzati nyílászáró cserék, melyeket a dobozportálok elbontása előzött meg. Egyedül az udvari fronton maradtak meg az eredeti nyílászárók.
- '70-es évek: a homlokzat terrakotta kerámiáit gipsszel kiegészítették, hiányzó darabjait gyenge minőségű műkövel pótolták, az épület műanyag alapú világoszöld homlokzatfestést kapott. Ennek következtében a későbbi években több helyen a díszítés szétfagyott, elporladt.
- '90-es évek: szerkezet megerősítési, tetőfedési munkák, elsősorban az állapotromlás megakadályozására. Az épületek belső burkolatai közül a lépcsőházi burkolatok maradtak fenn a felújítások után. A belső terekben műanyag alapú festéket nem használtak (meszes, enyves). A 2006-os restaurálási terv a homlokzatok színeit az 1996-os terv alapján határozta meg.

2013. évi önkormányzati felújítás (előtt, alatt, után)

Nick-udvar a felújítás előtt, közben és után (Fotó: Pécsi Újság, 2013.)

Az épület részleges felújítását 2013-ban a helyi önkormányzat és vagyonhasznosító szervezete elkészítette, ami elsősorban a földszinti terek, a homlokzatok, a belső udvarban kialakított kortárs galéria és passzázs mai alakját jelenti. Az emeleti terekhez azonban nem nyúltak, azokra több hasznosítási terv készült, ám mindmáig egyik sem valósult meg.

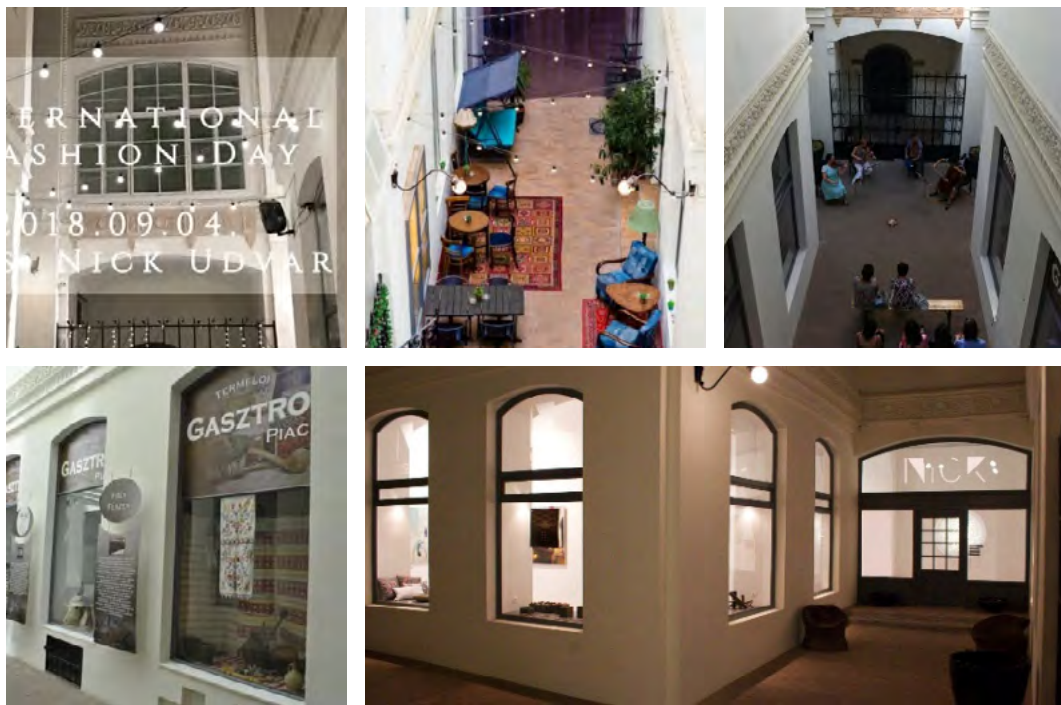


A felső sorban a felújítás előtti képek forrása a pécsi hírek fotóarchívuma: <https://www.pecsiujsag.hu/pecs/hir/module/galeriak/339#24>, fotó: Dittrich Éva

A felújításról így vall a tervező építész:

„A pécsiek – természetesen – örülnek a Nick-udvar megnyitásának. Ám ők is azt szeretnék, ha a ház visszanyerné régi énjét. Mert – ahogy a felújítás építész, Borza Endre mondta – a Nick-udvar ebben a formájában nem annyira műemlék, mint inkább emlékmű. A Nick-udvaré és kicsit a tradicionális pécsi polgárságé.” (forrás: http://nol.hu/kultura/20130625-muemlekbol_emlekmu-1395993)

Az emlegetett pécsi polgárság részben birtokba vette az épületet, az udvar az elmúlt években bekapcsolódott a város mindennapi életébe. Erről tanúskodnak az alábbi felvételek.



Fotók, a felső sortól, bal oldalról:

International Fashion Day - 2017.09.04. Pécs, Nick udvar (<https://www.youtube.com/watch?v=vengcMOwsDQ>),
Török Csaba - pinterest (<https://hu.pinterest.com/pin/469289223664641506/>), Nick Galéria Facebook-oldala

A sétálóudvar fedett, igen keskeny (a legszélesebb helyen 3,5 m) tér, melynek jellegét a Zsolnay kerámiával díszített, egységes karakterű homlokzatok határozzák meg. Természetes fény az üvegtető fedésén jut a földszintre. Az udvart közrefogó épületek földszintjén hangulatos éttermek működnek.



Függelék 3: alaprajzok, vázlatok, ÁMRK

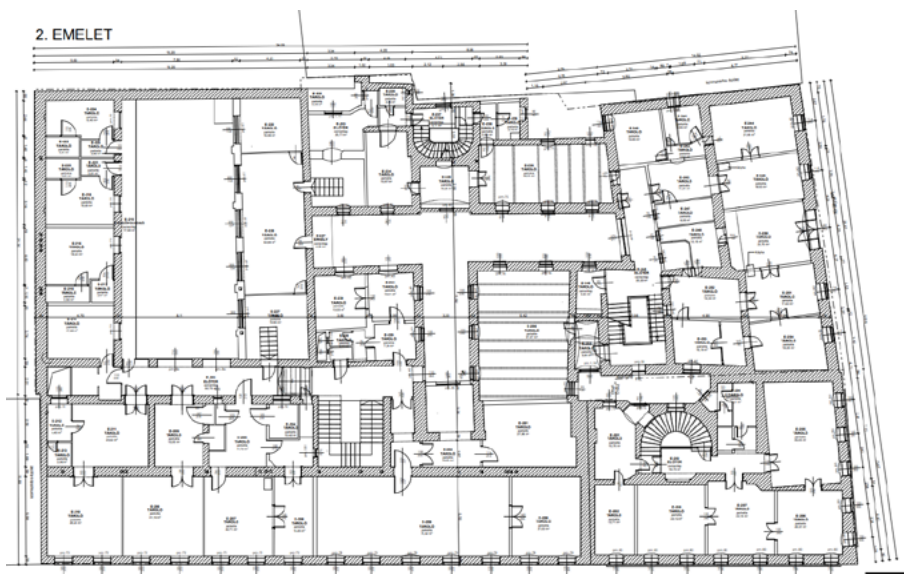


Forrás: AMRK, szakrestaurátori jegyzet, kék: Széchenyi tér 16, rózsaszín: Széchenyi tér 17, zöld: Széchenyi tér 18., citromsárga: Király u. 1. tömb



Forrás: AMRK, szakrestaurátori jegyzet, kék: Széchenyi tér 16, rózsaszín: Széchenyi tér 17, zöld: Széchenyi tér 18., citromsárga: Király u. 1. tömb

Függelék 4: alaprajzok, vázlatok 2. emelet jelen és egy lehetséges jövő



2. emeleti alaprajz (forrás: Pécs Invest)



2. emeleti alaprajz (forrás: M & M Architektész Tervezőiroda, javaslat polgári lakások kialakítására)

Függelék 5: Családtörténet (forrás: Hárs Éva kézirat, lektorálta: Aknai Tamás, MEMO projekt 2006)

Zsolnay Vilmos (1828 Pécs – 1900 Pécs)

Zsolnay Miklós és Ballay Teréz második gyermeke, Vilmos 1828-ban született Pécsen. Élete alakulása hat testvére közül főként Ignác bátyjához kötődik erősebben. Ők ketten egyszerre kapták meg 1953-ban, felnőtté válásuk idején apai örökségüket: Ignác az ekkor alapított kőedény gyárat, Vilmos pedig apja Fő-téri üzletét. Vilmost szülei kereskedőnek szánták, tanonc éveit a pécsi boltban, további tanulmányait a bécsi Politechnikumban folytatta, majd az osztrák fővárosban vállalt munkát. 1848-ban tért vissza Pécsre és itt dolgozott tovább apja mellett, míg a rövidáru- és játék-kereskedés a tulajdonába került. Tudásával, szorgalmával tíz év alatt megsokszorozta jövedelmét. Az üzlet szomszédságában házat vásárolt és azt Bécsből hívott építésszel emeletes áruházzá bővítette. Ezenközben Ignác kőedény üzeme nem volt sikeres. 1864-ben Vilmos, hogy a bukástól megmentse, társult bátyjával, majd miután ez az együttműködés nem vált be, Ignác kilépett a vállalkozásból és Romániába távozott. Zsolnay Vilmos, aki már ifjúként képeket festett és e téren is tehetségesnek bizonyult, csak szülei kívánságára lett kereskedő. Most lehetőséget talált arra, hogy a kerámia-gyártásban művészi képességeit kibontakoztathassa. Üzletét addig tartotta meg, amíg a gyár sikeres termelését és művészi teljesítményét az általa kívánt szintre emelte. Élete ezután folytonos kísérletekkel, a gyár fejlesztésével és új termékek létrehozásával telt. Önmagát szerényen fazekasmesternek nevezte, mégis a kerámiakészítés művésze lett. Első nagy sikerét 1873-ban a bécsi világkiállításon érte el termékeivel. Virágdíszes füles korsók, vázák, nagyméretű kerti virágtartó edények és épületdíszítő elemek hívták fel a látogatók és a bíráló bizottság figyelmét a kiállított művekre. A gyártmányok elismerésül bronzéremet nyertek, a király pedig a „Ferenc József rend II. fokozatával” tüntette ki Zsolnay Vilmost. Kísérleteinek fontos eredménye volt az 1877-re kifejlesztett, magas hőfokon égetett keménycserép és elefántcsont színű máza. Újabb sikerét ennek köszönhetette az 1878 évi párizsi világkiállításon, ahol „Email au grand feu” felirattal jelezte új termékét. Ekkor elnyerte a francia becsületrendet, a Légion d'honneur-t és a nagydíjat, a Grand Prix-t. 1879-ben tíz évre szóló egyedüli árusítói jogot biztosított a bécsi Ernst Wahlliss kereskedőnek Bécs, majd Európa területére. Wahlliss 1883-1884-ben Londonban háromemeletes palotát bérelt a Zsolnay díszkerámiák forgalmazására. Zsolnay Vilmos közben folyamatosan újfajta mázakat készített. Közöttük napjainkig a legsikeresebb eredmény az eosin fantázia-néven ismert, 1893-tól több színben gyártott fémfényű, színváltó redukciós mázféleség. Zsolnay tehetséges leányait is bevonta a díszkerámiák készítésébe. Mindketten terveztek és mintadarabokat festettek. Fia korai kísérleteiben vett részt és segítette a gyár üzleti dolgiban. Széleskörű termelését a díszművek mellett az építészeti kerámia, az ipari célú termékek, elektromos szigetelők, kályhák, különböző porcelánáruk gyártására is kiterjesztette. 1902-től Budapesten egy második gyárat létesített, amelyet családi részvénytársasági formában üzemeltetett. Itt falburkoló lapokat és egészségügyi porcelántárgyakat gyártottak. Kortársai a magyar gyáripar megteremtői között tisztelték. Világhírű termékei különleges mázaikkal, kézi festésű díszítményeik szépségével a világkiállításokon a legmagasabb kitüntetések és díjakat érdemelték ki. A Zsolnay vázák, tálak és figurák napjainkban is a műkereskedelem és a gyűjtők megbecsült értékei, a Zsolnay kerámiával díszített épületek pedig műemléki védettséget élveznek. Zsolnay Vilmos életútjának sikere mindenekelőtt tehetségében és szorgalmában rejlett. Ehhez járult a pontos, tökéletesen elvégzett munka iránti igénye, kutató, újat

kereső, folyamatos tevékenysége. Vállalt feladataira a kellő időben felkészült és rendelkezett a szükséges önbizalommal és akaraterővel a feladat végrehajtásához. Napi rendszerességgel végzet munkáját élete végéig fontosnak, nélkülözhetetlennek tartotta. Kísérleteit őrző recept-könyvének utolsó bejegyzését 1900. március 23-án bekövetkezett váratlan halála előtt két héttel, március 9-én keltezte. Rendkívüli ember volt, a tehetség és szerénység gazdag birtokosa.

Függelék 6: A Fő tér (mai Széchenyi tér) története, városszerkezeti helyzet

Városszerkezet és történet dióhéjban, a Széchenyi tér szempontjából kiemelve az események sorából

Pécs területén már 6000 évvel ezelőtt is létezett település. Pécs/Sopianae Ókeresztény temetője 2000-ben felkerült az UNESCO világörökségi listájára. A római korban a város központja a maitól délnyugatabbra (mai főposta, Ifjúsági ház környéke) húzódott, keleti határát az Irgalmasok utcájára, maximum a Hal térre teszik (a mai Széchenyi tér tehát az akkori város keleti határa volt). A ma ismert város polgári főtere a Széchenyi tér. Mondhatjuk, hogy a városnak a középkor óta két főtere van, a Szent István téren a Pécsi Püspökség és épületei a keresztény- vallási központi tér, míg a polgári központ hagyományosan a korábbi Fő tér, ma Széchenyi tér.

A város története szempontjából a mai napig meghatározóak római kori emlékei, majd a XI. sz. elejétől alapított püspöki székhely, annak épületei, és működésük (társadalmi, gazdasági vonatkozásokban is). A 150 éves török uralom is meghagyta kézjegyet a város, különösen a belváros épületein. A következő korokból fontos kiemelni az 1780-as évet, amikor Mária Terézia szabad királyi városi rangot adományozott Pécsnek. Ez az az időszak, amikortól a kereskedelem, az iparosság, ezzel együtt a városi polgárság megerősödik, és az 1880-as évekre iparosodottá, polgárosodottá válik.

„A középkori kerített város a négy égtájnak megfelelően négy városkaput kapott. A városkapukat összekötő és a várost átszelő utcák a belváros súlypontjában, a főtéren metszik egymást.” (TAK 11. o.)

Ez a metszéspont lett a középkorban a piacolás tere, melynek jelentős megerősödését a török korra teszik.

„Valószínű, hogy a főtérhez csatlakozott a török üzleti negyed és a keleti városok üzleti negyedének a központja a bazár is. Ez az üzleti negyed a mai Király utca vonalán lehetett.” (TAK 13. oldal)

A török kiűzésétől a XIX század végi nagyobb léptékű építkezésekig, létezett a barokk város, melyből mára alig látható, hiszen a századforduló a korábbi főleg egyszintes barokk házakat, és emeletes, tornyos barokk városházát is lebontotta, átépítette, klasszicista, illetve a századforduló historizáló, romantikus, eklektikus stílusaira. Ekkor jelentek meg a két és többszintes épületek a belvárosban, és a Széchenyi teret ma is uraló nagyléptékű klasszicista épülettömbök.

„A 20. század harmincas éveiben a modern építészet is letette névjegyet a városban, mérték-tartóbban jelent meg, mint az eklektika.” (TAK 20. oldal)

Függelék 7: Nick udvar műemléki nagytopográfia szerint készített leírása

Városszerkezeti helyzet

Pécs kataszteri térképen (Habsburg birodalom XIX. század)



Forrás: Mapire adatbázis

Látható, hogy Pécs (Fünfkirchen) belvárosa ekkor már elnyerte mai utca és térszerkezetét. A Széchenyi tér arculatát ma is meghatározó épületek már álltak, többségük ebben az időben született.

A 100 évvel korábbi katonai térképen látható, hogy a belváros sűrűsödési pontjai már megvannak, a két jelentősebb belvárosi főtér már kirajzolódik, ugyanakkor az utcaserkezet, a telekkiosztások még nem, a város kiterjedése töredéke későbbi önmagának.



Forrás: Mapire adatbázis, 1. katonai felmérés, 1782-1785

Népesség, társadalom²³

„Pécs a 19. sz. második felének legdinamikusabban fejlődő magyar városa volt. Polgári lakosainak száma 1850-1910 között 15 821-ről, 47 844-re növekedett. Hatvan év alatt a lakosság 202%-kal nőtt.” (14. oldal) A század elején még főleg délszláv-német többségű városból a század végére elmagyarosodott, a lakosság 88 %-a ekkor már magyarnak vallotta magát. Nőtt az iparban, kereskedelemben és a szállításban foglalkoztatottak száma, és ekkorra már jelentős, 8,4% az értelmiség aránya is. A város legnagyobb adófizetői között pl. 12 borkereskedő volt. Az iparosodást jelzi, hogy a népesség szociális megoszlásában is 1869-1910 között jelentős változás történt. Az ipari munkásság száma háromszorosára, a kereskedelemben és szállításban dolgozók száma a négyszeresére nőtt. Ugyanakkor megjelent a városban a fehérgalléros, alkalmazotti középosztály, közszolgák és tisztviselők köre. „A kortárs véleménye szerint a századfordulón Pécs a magyar középosztály és az értelmiség városa volt.” (17. oldal) Törvényhatósági joggal felruházott település, kereskedelmi és iparkamarai székhely, 5 kórházzal egészségügyi központ, az oktatási rendszer minden szintjét képviselő iskolaváros volt az 1880-as években.

Építési szabályrendeletek²⁴

1870-1914 közötti időszak a városrendezés nagy korszaka volt hazánkban, Pécs sem maradhatott ki belőle, bár a dualizmus időszakában itt nem született rendezési terv, az állami beavatkozás a Szépitő Választmány és Bizottmányon keresztül kis mértékben valósult meg.

1848 előtt létrejött Szépitő Választmány majd Szépitő Bizottmány (tagja volt a város mérnöke, építőmestere, egy ács- és egy kőművesmester és a gazdasági választmány képviselői) – a terület feladata az építési szabályok betartatása, a tanácshoz beadott építési kérelmek és tervek megvizsgálása, az ezeknek megfelelő kivitelezés ellenőrzése, a szomszédok vagy az építető és a mester közti vizsály elrendezése voltak.

A város építészeti szabályrendelete 1865-ben lépett hatályba. Emeletes házaknál a földszintet boltozni kellett, háromemeletesnél magasabb épületet egészségügyi szempontból nem volt szabad építeni. A homlokzatra, a párkányokra, az ablakok távolságára vonatkozóan esztétikai igényeket fogalmaztak meg, ami a városképre is hatást gyakorolt.

A Szépitő Bizottmányt 1888-ban az építési szakbizottság váltja fel, hasonló összetétellel, jogkörrel, feladatokkal. Ekkor osztották fel a várost építési kerületekre. A Széchenyi tér – Király utca az I. -es építési kerületbe tartozott. Itt csak emeletes kő-, vagy téglacépileteket lehetett felhúzni, zárt soros beépítésben. Az egyemeletes épületek 12, a kétszintesek 16, a háromszintesek 20, a négyszintesek 24 méter magasra épülhettek. Egy lakóhelységnek 4 méter mélységgel, 3 m szélességgel és legalább 3,15 m magassággal kellett rendelkeznie.

A város építészeti stílusa (Bezeredy Győző)

A XVIII. században Pécsnek barokk karaktere volt, annak ellenére, hogy a házak zöme nagyon is kisvárosi, sőt szegényes volt. Az akkor épült földszintes házak egyike-másika még ma is áll. Az egyemeletes városháza is inkább egyszerű külsejével, mint barokkos fényével uralkodott a Főtér keleti oldalán. Elsősorban az egyházi építkezések (templomok, kanonoki házak)

²³ Pilkhoffer Mónika: Pécs építészete a századfordulón c. könyve alapján készült összefoglaló, szövegekben jelölt idézetekkel.

²⁴ Pilkhoffer Mónika: Pécs építészete a századfordulón c. könyve alapján készült összefoglaló, szövegekben jelölt idézetekkel.

emelkednek ki a kor építkezései közül. Pécs egyházi város volt, püspök földesúrral. Ebben az időben zajlott a harc a földesúri függőség alóli felszabadulásért (1780-ig). Ez a küzdelem igen sok pénzbe került, elsősorban ennek következtében a város még nem volt olyan erős gazdaságilag, hogy vezető polgárai palotákat építsenek maguknak. A jelentősebb építkezések a XIX. század első felében zajlottak le. Az 1780-ban kivívott szabadalmi jog lehetővé tette a gazdasági fellendülést. Erre a reformkor is kedvező lehetőséget biztosított. A vagyonosodó polgárok sora kezdte építkezéseiket. Az uralkodó stílus ekkor a klasszicizmus. A harmincas-negyvenes évekre Pécsen is ez vált általánossá s az ekkor zajló építkezések a város barokkos arculatát jelentősen átformálták. Új városháza épült a régi helyére, elkészültek a Főtér keleti oldalának „kereskedő” házai, a Nádor (a mai szálloda elődje), a Polgári Casinó (a mai Megyei Bíróság épületének elődje), a színház (a Déryné, akkor Mária utcában), a Nemzeti Casinó (a FEK helyén), a püspöki könyvtár. Szám szerint több mint 40 klasszicizáló köz- és magánépület épült ezekben az években. A XIX. század második fele a város iparosodásának nagy korszaka. A külvárosokban sorban épültek a nyomorúságos munkáslakások, s a belvárosban a gazdagodó polgárság rangos épületei. A 60-as években a pécsi nagypolgári építkezést a romantika jellemezte (pl. a Taizs-ház), a századvég azonban az eklektikáké, amely alapjában változtatta meg a városképet. Az „új” épületek bántóan kiemelkedtek az addig egységes városképből s uralkodó jellegüknel fogva döntően megváltoztatták a város karakterét. (Postapalota, Takarékpénztár ma megyei tanácsháza, Nemzeti Színház, Vasútállomás, Nádor szálló, Lóránt palota stb.)

1860-1880 között a Széchenyi téren álló házak, tulajdonosaik, funkcióik

A teret északi irányból Gázi Kászim pasa dzsámija, illetve a fölötté elhelyezkedő késő barokk stílusú épület zárja, mely ma a régészeti múzeumnak ad helyet.

A téren ma is látható Szentháromság szobor helyén már 1713-ban állt az első barokk alkotás a pestisjárványtól való megmenekülés emlékére. A szobrot 1739-40-es járvány után újabb barokk emlékekkel cserélték fel.

A teret meghatározó dzsámi és Szentháromság szobor, 1904-ből



Forrás: https://mandadb.hu/tetel/576178/Szechenyi_ter_1904ben

A Széchenyi tér észak-nyugati sarkán, a Szepessy utcát a város egyetlen mára megmaradt

klasszicista stílusú középülete uralja, az **Egyetemi Könyvtár** (benn a híres Klimó gyűjtemény).

A tér észak-nyugati sarkán, a mai Egyetemi Könyvtár szomszédságában kezdődik egy hatalmas épülettömb, a zirci központú ciszterci rend **Nagy Lajos Gimnáziuma** az itt 1716-ban emelt jezsuita kollégium szerepét vette át 1813-ban. Az épület tulajdonosa és funkciója máig változatlan, a XX. század végén került ide bérleményként a Pécsi Galéria.

Balra a ciszterci rend épülete a sarkon a dzsámi mögött jobbra az egyetemi könyvtár, balra a régészeti múzeum tömbje. Képeslap 1910-es évekből.



Forrás: https://mandadb.hu/tetel/400299/A_Szechenyi_ter_es_Pecs_eszaki_reszenek_latkepe

Tovább haladva a Széchenyi tér nyugati oldalán Széchenyi tér ... lebontották a Cindery és Csébi finom vonalú polgárházakat és 1897-98-ban Korb és Giergl tervei alapján Schlauch Imre kivitelezésében megépítik az egykori **Pécsi Takarékpénztár** eklektikus stílusban. A Pécsi Takarékpénztár középízalíját erkélyről indított, két emeletet összefogó, hatalmas pilaszterek, a manzárd tető előtti timpanon és a sarkok lekerekített lezárása teszik monumentálissá. A Széchenyi téri főhomlokzat harmadik emeletének ablakai között elhelyezett virágdíszes mázaskerámiák a szecesszió hatásáról tanúskodnak. A kerámiaképek között itt is megjelenik a takarékoságot szimbolizáló kaptár. A földszinten üzletek, kávézók, az első emeleten a takarékpénztár irodái, fölötté polgári lakások kaptak helyet.



Forrás: https://mandadb.hu/tetel/584942/Pecsi_Takarekpenztar

Délre haladva a következő nagy tömb a Széchenyi tér 7-8, a mai **Művészetek Háza – Virág Cukrászda – Tünde Divatház** épületei, melyek zárt sorban a Jókai tér felé további épületekkel, kapcsolódnak és zárnak közre átjárható belső teret. Első háza a Piatsek-ház. 1712-ben egyemeletes barokk ház. Az épületet Piatsek József 1816-ban klasszicista stílusban átépítette, majd unokája Piatsek Gyula 1886-ban eklektikus stílusban alakította át. A mellette lévő ház már 1712-ben pécsi, illetve a baranyai nemesek (Zombory, Hoitsy, Kajdatsi) tulajdona volt. 1822-ben Schönherr János Mihály, a Nádor Szálló első tulajdonosa vette meg. Az egyemeletes, klasszicizáló épület többszöri átalakítás emlékéét őrzi. Egy régi ismertető szerint: "Feltehetően két házból alakult ki. Hajdan íves barokk kapuja s fölötté kiugró erkélye volt." – az erkélyt elbontották. (https://regipecs.blog.hu/2015/02/26/szechenyi_ter_a_lebontott_erkely_esete)

Az elefántos tömb (rehabilitációja, 1987, prof Kistelegdi István Ybl díjas építész)



A felújítás után, és 1890 körül.

Széchenyi tér 14 – Polgári kaszinó működött, mely 1836-ban nyílt meg, ugyanitt színház építésére engedélyt adtak, déli végén pedig 1845-ben cukrászda nyílt. (1917-ben már Királyi Táblaként jegyzik)

Széchenyi tér 15 – Nádor szálló és kávéház, 1845-ben tették le az alapját. 1846-ban előkelő vendégfogadó nyílt, majd 1902-ben építették át Schlauch Imre pécsi mester szecessziós tervei alapján és lett a máig legendás Nádor Szálló, kávéháza 1989-ig fogadta vendégeit.



Nádor szálló, 1903, Forrás: https://mandadb.hu/tetel/595908/Udvozlet_Pecsről

Mellette a Király utca 3. szám alatt - 1792-től állt és működött az Aranyhajóhoz pince, borozó, ma Aranyhajó Fogadó.

A Király utcán következő zárt sorú beépítés a ma látható Palatinus Hotel épülete, melynek elődje két épület egyesítésével jött létre 1799-ben. Ezt később átalakították, így jött létre a hajdani Pannónia szálló szecessziós épülete 1915-re Pilch Andor tervei alapján.

Pannonia Grand Hotel 1990-as évek



Forrás: https://mandadb.hu/tetel/599909/Pannonia_Grand_Hotel

A tér keleti oldalán a Nick udvartól délre, a közvetlen szomszédságban állt a mindenkori városháza tömbje, ez időszakban is jelentős átépítésekkel. A középkori városháza 1698-ban épült, 1704-ben leégett 1710-ben újjáépítették. 1780-ban erkélyéről hirdették ki, a kapott szabad királyi város oklevelet. A harmadik immár kétemeletes városháza 1830-33-ban épült klasszicista stílusban (Piatsek József helyi építész, bécsi, udvari tervek alapján készítette), a negyedik, ma ismert háromemeletes neobarokk, eklektikus épület 1907-ben készült el Lang Adolf tervei alapján.

Fotón a tér dél-nyugati oldala, jobbra a városháza tömbje, balra tőle a Nick udvar műemlékegyüttest alkotó három Széchenyi téri ház, előtérben a Szentháromság szobor. Fotó 1930-ból.



Forrás: https://mandadb.hu/tetel/401254/Szechenyi_ter_kepeslapok

És 1928-ból egy közeli a villamossal és a városháza mellett jól látható Széchenyi tér 18-as házzal.



Forrás: https://mandadb.hu/tetel/573065/Pecs_Kiraly_utca_a_varoshazaval

És kép az 1880-as évekből, rajta az Irgalmasok temploma is látható.



Forrás: https://mandadb.hu/tetel/401174/Szechenyi_ter

És szintén ebből a korszakból a Király utca torkolata.



Forrás: https://mandadb.hu/tetel/598404/Kiraly_utca_1900ben

Széchenyi tér 3. – a városháza mellett, délre – 1883-ban a pécsi barokk házak helyén épült a Lóránt-palota, 1888-ban kávéház, vendéglő volt. Manzárdtetős, eklektikus, nagyvárosias saroklakóház (ide szerelték be az első pécsi liftet). Ma itt működik az Arany Sas patika.



Forrás: https://mandadb.hu/tetel/480389/Kozponti_Kavehaz_Pecs_1890es_evek_eleje

„A képeslapról készült fotón, az 1884-ben elkészült, pécsi Löwy palota vagy Lóránt palota látható. A Munkácsy Mihály és a Perczel Miklós utca sarkán álló pompás épület földszintjén működött az egykori Központi kávéház, melyet 1888-ban nyitott meg Scheffer kávé. Később 1904-től Balaton kávéház néven üzemeltette Lukács Sándor. A Perczel utcai szárnyban a „2 korona” vendéglő üzemelt Rechlitz Mór vezetésével (1905). Később 1913-ban itt nyitotta meg Pécs József a Munkás Kaszinót.”

A teret délen az Irgalmas rend temploma és patikája zárja. A betegápoló szerzetesrend a templom mellé 1796-ban építtette a patikát, a rendházban kórházat nyitott, amit folyamatosan bővített. A templom a mai eklektikus homlokzatát az 1887-1891-es átépítéskor kapta. Az átépítés neoreneszánsz, Kirstein Ágoston tervei alapján. A homlokzatot Kiss György Mária szobra díszíti. Értékes a patika diófa borítású bútortáza, mely a XVIII. sz. végén épült XVI. Lajos stílusban. Az állványzatot (diófa bútor) díszítő stilizált gránátalmát (az irgalmasok emblémáját) - 1989-ben a csehsüveg boltozat ívein is megtalálták. A templom belsejében Angster orgona kapott helyet.



1900-as évek, https://mandadb.hu/tetel/590795/Pecs_Irgalmas_rend_temploma

A Nickudvar létrejöttének története

A Széchenyi tér 16-17. sz. korábban piacozásra szolgált beépítetlen telkeket Zsolnay Miklós kereskedő vásárolta meg, a Széchenyi tér 18-as saroktelket pedig Littke Lőrinc szabómester. Itt építettek egységes párkánymagasságú klasszicista, kétszintes épületet (hármat). (Tillai)

Igy ír erről Mattyasovszky-Zsolnay Tamás az Angtertől a Zsolnayig ipartörténeti tanulmányok című. könyvben:

„A Széchenyi tér keleti oldalán 1745-ben a Nádor szálló helyén volt kocsmával végződött a ház sor, a mai 16.,17., és 18 sz. házak helye a Kriály utca sarkáig üres telek volt. ... Zsolnay Miklós két egyenlő méretű telket vásárolt meg, egyenként 79 n.öl kiterjedésel, összesen 7260 forint. 22 kr-ért. Az alsó telket Littke Lőrinc vette meg. Zsolnay Miklós telkein egy-egy kétemeletes házat építtetett, melyek 1848-ban már álltak.” (Szirtes – Vargha, 203. o.)

Zsolnay Vilmost kereskedő atyja kereskedőnek taníttatja, 2 évre tanulónak gyakornokoskodni Bécsbe küldi. A Széchenyi tér 16, 17-es házait Zsolnay Miklós, Vilmos apja 1844-45-ben vásárolta meg (forrás: Madas József), ezek alsó szintjén saját üzleteik működtek. Zsolnay Vilmos 1853-ban megnősült, ekkor vette át apja üzletét, amit aztán önállóan vezetett, fejlesztett. „A fejlődés olyan mérvben emelkedett, hogy a helyiség kicsinek bizonyult, amire átvette a Széchenyi téren lévő szülői házat és hozzá vette a Király-utca 1. számú Obadics-féle házat, amelyeket lebontva helyükre felépítette a Bazár épületet, az üveg utcát, ami annak idején Pécs városának nagy látványossága volt.” (Hamerli József képviselő serlegbeszéde a Pécsi Polgári Kaszinóban, megjelent a Dunántúli, 1938. dec. 18-i számában). A korabeli sajtócikkhez egy kis magyarázat: eredetileg a Széchenyi tér 17. sz házban volt a kereskedés a BAZÁR felirattal, de ezt a tatarozások során végül eltávolították. A Király u. 1. telken, bécsi építőmesterekkel épített házat Vilmos összekötezte egy díszített üvegfestésű átjáróval a széchenyi téri BAZÁR-ral. „Ezt az átjárót a köznép párizsi utcának nevezte. Az átjárót és a homlokzatot terrakotta díszítette. Kevesen tudják, hogy ezek a gyártmányok Zsolnay Vilmos bátyja – Ignác – manufaktúrájának első szárnypróbálgatásaiból származtak.” (Szirtes – Vargha, 204. o.)

Az üzlethelyiségek az emeletet is igénybe vették. Jellemzően rövidárú, bútor, szőnyeg, függöny, templomi felszerelés, hangszer, porcelán, üvegáru, vasárú, parfümök, parizsi divatékszerek, dohányárúk eladásával foglalkozott. A gyárat 1865-ben vette át testvérétől Ignáctól, ekkortól kezdte megosztani figyelmét a kereskedés és gyár között, utóbbi javára. Ezt a folyamatot jelezte, hogy üzletét először bérbeadta, majd 1881-ben eladta Pacher Edének.

A Király-utca 1. ház története Zsolnay család előtt:

Helyén már a középkorban is állt épület, valószínűsíthetően a későbbi házakba beleépült, kőanyagát a legutóbbi felújításkor a kapuzatban megtalálták.

Az ingatlannyilvántartás által jegyzett fontosabb események:

1727. évben – 304. sz. Bukvay Vitus kereskedő, CS. 1727

1752. évben – 226. sz. Buday György kereskedő, CS. 1752

1804. évben - IX. 28. Buday Imre kereskedő eladta 547 sz. házat 279 n. öles telekkel, üzlettel és portékával együtt Obadich József kereskedőnek 7000 f-ért, KÜ

1859. évben az örökösöktől vásárolja meg Zsolnay Vilmos: XII. 12. Zsolnay Vilmos kereskedőé 22.050 f-ért, TK. 6. Zsolnay V. a régi házat lebontatta és bécsi építésszel kétemeletes házat építtetett. Ezt egy üvegtetejű passzázzsal összekapcsolta Széchenyi téri házaival, CAS.

1865-69-ben vonják össze a Széchenyi tér 16,17 épületeivel.

1880-ban eladják a pécsi takaréknak: IX. 6. Az 588 és 590 sz. házak a Pécs-Baranyai Központi Takarékpénztáré, TK. 6.

Jellege

A Széchenyi téri három épület kétszintes, klasszicista stílusú épület, arányaik sokáig jelezték a korabeli XVIII. sz. végi XIX század közepi térarányokat is. A házakat Zsolnay Miklós (Széchenyi tér 16-17) és Littke Lőrincz (Széchenyi tér 18.) építtették 1845-ben, illetve telekbejegyzés szerint 1851-ig elhúzódoan, a korábban piacozást szolgáló üres belvárosi telkekre. A Király u. 1-es kétszintes házat, melynek voltak középkori előzményei is, Zsolnay Vilmos vásárolta meg 1859-ben, majd elbontatta és bécsi építőmesterrel kétszintes házat építtetett a helyére ezt egy üvegtetejű passzázzsal összekapcsolta a Széchenyi téri házaival. Ma háromszintes épületként ismerjük, mint a romantikus építészet szép példáját.

Vilmos már kifejezetten kereskedelmi célra, üzletnek alakíttatta ki a T-alakú passzázsos udvart. A nagyváradi Aranysas-tömbhöz és a budapesti Párizsi udvarhoz hasonló, nürnbergi típusú kereskedésben üzletek és vendéglátóhelyek nyíltak, ez volt a Zsolnay-bazár, és itt nyílt meg, az udvar névadójának, az Erdélyből hazatelepült Nick Sámulnek a sörfőzdéje és sörözője, amely az udvart rövid időn belül igen népszerűvé tette.

A Király u. 1. épület homlokzata eltérő formát mutat a Széchenyi téri épületektől. Nem két, hanem háromszintes. Több dekoratív falburkolóelem díszíti, a középtengely nagy hangsúlyt kapott a nagyméretű francia erkélyekkel és bejárati kapu kialakításával. A homlokzat romantikus jegyeket mutat. Külső franciaerkélye az 1860-as építési periódusból származik.

Az épület utcai és különösen az udvari homlokzatát Zsolnay kerámia-elemek, mázatlan terrakotta díszítőelemek teszik különlegessé.

A nyugati homlokzat eredetének stílusának tanúi a nyílászárók, az arcukat meghatározó földszinti külső félköríves záródású bejárati ajtók, melyek az épület arculatában, annak folytonosságában kiemelkedő értéket képviselnek. Különösen érdekes a Széchenyi tér 18. sz. ház bejárati ajtaja, melynek különlegessége a sok kisüvegtábla, csiszolt üvegszemekkel és azokat elválasztó vas rácszat, mely az üvegtáblát mintegy keretbe rögzíti.

Anyag, szerkezet: téglá, kő, vakolat, cserép tetőzet. Már nem barokk, hanem barokk utáni egyszerűsödött állószékes fedélszék, amit ferde dúcok merevítenek hosszirányban. A Király utca 1-s épület „L” alakú, háromszintes épülettömb egy háromtraktusos utcai és egy kéttraktusos udvari részből áll. A Széchenyi téri épületek kétszintesek. Szerkezeti szempontból a Király u. 18. íves vörösmárvány lépcső érdemel különös figyelmet.

A pince földem boltozott, bizonyos traktusokban az földszint is boltozott, más traktusokban síkföldem. A földem borított gerendás szerkezetű.

Belső

A belső terek is gazdagon díszítettek, több díszítőfestés és rozetta megőrzésre érdemes.

Berendezés

Korabeli megőrzésre érdemes berendezés nem maradt fenn, a későbbi vegyes hasznosítások, az épületben különösen annak belsejében jelentős károkat okoztak.

Függelék 8: Madas József²⁵ telekkönyvi adatai az érintett ingatlanokról és kapcsolódó hivatkozások feloldása

KÜ.	Pécs város közigazgatási ügyiratai a BmL-ban. („Polgármesteri iratok”).
CS.	Conscriptio Quinqueecclesiensis. Évszámmal. Bármely nyelven készült ház és adóösszeírás.
TK. 2.	Az 1722-ben készült pécsi telekkönyv, illetve az annak alapján készült helyszínrajz. Készítette: Madas József.
TK. 6.	Az 1856-ban érvénybe lépett pécsi telekkönyv, mely 1895-ig volt érvényben.
TJK. 6.	Az 1856-ban megnyitott pécsi telekkönyv előkészítő munkálatainak nyitójegyzőkönyve. 1851. III. 7.
TJ	Pécs város tanácsülési, közgyűlési jegyzőkönyvei.

et	Oldal	Utcanév (2011)	Utcanév (1980)	Év	Adatinformációk
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.		
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1695.	132 sz. Bukvay Péter kétemeletes háza, CS. 1695.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1712.	31 sz. Szedeczky Imre háza, CS. 1712. 1710-ben is. Puguay Péteré, TK. 2.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1722.	258 sz. Özv. Puguay Péterné, most Kovacseviczné. Ház Ofner g, TK. 2.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1727.	304 sz. Bukvay Vitus kereskedő, CS. 1727.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1734.	Nob. 1 sz. Bukvay Vitus, CS. 1734.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1737.	313 sz. Goics József Város Camarása, CS. 1737.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1748.	Budai György, CS. 1748.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1752.	226 sz. Buday György kereskedő, CS. 1752.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1774.	23 sz. Buday György, CS. 1774.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1777.	47 sz. Ház, T. 77.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1779.	X. 1. Buday József, TJ.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1786.	506 sz. Buday Imre, CS. 1786.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1804.	IX. 28. Buday Imre kereskedő eladta 547 sz. házat 279 n. öles telekkel, üzlettel és portékával együtt Obadich József kereskedőnek 7000 f-ért, KÜ.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1813.	328 sz. Obadics József, CS. 1813.

²⁵ Madas József: Pécs telkei, házai és utcái elektornikus adatázis vonatkozó részek listázásával, <https://mnytud.arts.unideb.hu/madas/bevezetes.php>

PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1828.	563 sz. Obadits József kereskedő, T: 279 n. öl, CS. 1828.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1842.	X. Örökölte özv. Obadich Józsefné sz. Bürger Erzsébet, Hsz.: 575, T: 279 n. öl, FK. 426.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1856.	Tjvk.: 537, Hrsz.: 868, Hsz.: 588, Fő utza, Obadich Józsefné sz. Bürger Erzsébet, TK. 6.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1859.	VII. 19. Rihmer örökösöké, TK. 6.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1859.	XII. 12. Zsolnay Vilmos kereskedő 22.050 f-ért, TK. 6. Zsolnay V. a régi házat lebontatta és bécsi építéssel kétemeletes házat építtetett. Ezt egy üvegteretű passzázzsal összekapcsolta Széchenyi téri házaival, CAS.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1864.	Király-u. 1 sz. Zsolnay Vilmos, CS. 1864.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1865.	Hrsz.: 28, A Széchenyi tér 17 sz.-mal együtt, KT. 65.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1869.	II. 5. A 3475 tjvk.-ból. a 870 Hrsz. 590 hsz ház ide, TK. 6. Ez a Széchenyi tér 17 sz. ház.
PBV	321	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1880.	IX. 6. Az 588 és 590 sz. házak a Pécs-Baranyai Központi Takarékpénztáré, TK. 6.
PBV	322	Király u. 1 sz.	Kossuth Lajos u. 1 sz.	1885.	Király-u. 1 sz. Pécs-Bar. Közp. Takarékpénztáré, CS. 1887.
PBVk	46	Király u. 1 sz.	Kossuth L. u. 1 sz.		
PBVk	46	Király u. 1 sz.	Kossuth L. u. 1 sz.	1851	868 hrsz = 279 n. öl; 588 hsz; Em o; 7 lr+2 b; Obadich Józsefné sz. Bürger Erzsébet; TJK.6

Széchenyi tér 16. (ma: Mecsek Cukrászda)

ötet	Oldal	Utcanév (2011)	Utcanév (1980)	Év	Adatinformációk
PBVk	99	Széchenyi tér 16 sz.	Széchenyi tér 16 sz.		
PBVk	99	Széchenyi tér 16 sz.	Széchenyi tér 16 sz.	1844	138 n. ölet megvett Zsolnay Miklós 6.305 pf-ért 3783/1844
PBVk	99	Széchenyi tér 16 sz.	Széchenyi tér 16 sz.	1845	javítás: 7260 pf
PBVk	99	Széchenyi tér 16 sz.	Széchenyi tér 16 sz.	1851	871 hrsz = 79 n. öl; 591 hsz; Em.o; 12 lr+3 b; Zsolnay Miklós és n. Ballay Teréz; TJK.6
PBVk	99	Széchenyi tér 16 sz.	Széchenyi tér 16 sz.	1912	VIII.9 Tedesco Viktor mozgósínház építési engedélyt kapott. ÉB

Széchenyi tér 17. (ma: Bazár Söröző)

tet	Oldal	Utcanév (2011)	Utcanév (1980)	Év	Adatinformációk
PBVk	99	Széchenyi tér 17 sz.	Széchenyi tér 17 sz.		
PBVk	99	Széchenyi tér 17 sz.	Széchenyi tér 17 sz.	1845	javítás: 7260 pf kiegészítés: 1844/3783

PBVk	99	Széchenyi tér 17 sz.	Széchenyi tér 17 sz.	1851	870 hrsz = 79 n. öl; 590 hsz; Em.o; 10 lr+3 b; Zsolnay Miklós és n. Balalay Teréz; TJK.6
------	----	----------------------	----------------------	------	--

Széchenyi tér 18. (ma: Lezser Bárkonyha)

ötlet	Oldal	Utcanév (2011)	Utcanév (1980)	Év	Adatinformációk
PBVk	100	Széchenyi tér 18 sz.	Széchenyi tér 18 sz.		
PBVk	100	Széchenyi tér 18 sz.	Széchenyi tér 18 sz.	1844	Árverésen Littke L_rinz megvett 58 2/6 n. öl-et 7070 pf-ért 3783/1844
PBVk	100	Széchenyi tér 18 sz.	Széchenyi tér 18 sz.	1845	I.10 javítás: 3471 f 16 xr helyett 7341 pf 16 xr.
PBVk	100	Széchenyi tér 18 sz.	Széchenyi tér 18 sz.	1845	III.3A Pécsi Takarékpénztári Részvényes Egyesület megalakul KÜ 885 sz
PBVk	100	Széchenyi tér 18 sz.	Széchenyi tér 18 sz.	1845	A ház ez évben felépült
PBVk	100	Széchenyi tér 18 sz.	Széchenyi tér 18 sz.	1851	869 hrsz = 61 n. öl; 589 hsz; Em.o; 12 lr+5 b; Littke L_rincz és n. Taitl Janka; TJK.6
PBVk	100	Széchenyi tér 18 sz.	Széchenyi tér 18 sz.	1856	javítás: Faith helyett Taitl

Szomszédos házak

Széchenyi tér 15. (Nádor szálló, ma: Nádor Galéria)

Vk	99	Széchenyi tér 15 sz.	Széchenyi tér 15 sz.		
PBVk	99	Széchenyi tér 15 sz.	Széchenyi tér 15 sz.	1845	I.10 javítás: 5.910 pf-ért
PBVk	99	Széchenyi tér 15 sz.	Széchenyi tér 15 sz.	1845	IV.18 javítás: 6.005 pf-ért
PBVk	99	Széchenyi tér 15 sz.	Széchenyi tér 15 sz.	1845	V.9 Megkezdték a Nádor alapjainak ásását KÜ 1658 sz
PBVk	99	Széchenyi tér 15 sz.	Széchenyi tér 15 sz.	1851	633 hrsz = 215+251 n. öl; 413 hsz; Em.o; 31 lr; Schönherr Eduard; TJK.6
PBVk	99	Széchenyi tér 15 sz.	Széchenyi tér 15 sz.	1856	IX.23 kiegészítés: örökség

Széchenyi tér 14. (ma bíróság épülete a Mária utca sarkán)

BVk	99	Széchenyi tér 14 sz.	Széchenyi tér 14 sz.		
PBVk	99	Széchenyi tér 14 sz.	Széchenyi tér 14 sz.	1836	X.9 A polgári kaszinó megnyílt. KÜ. 2404/1836 sz
PBVk	99	Széchenyi tér 14 sz.	Széchenyi tér 14 sz.	1836	XII.20 kiegészítés: 10.000 pf. KÜ 3516/1836 sz
PBVk	99	Széchenyi tér 14 sz.	Széchenyi tér 14 sz.	1837	XII.9 Színház építésére engedélyt kaptak. KÜ. 3316/1837 sz
PBVk	99	Széchenyi tér 14 sz.	Széchenyi tér 14 sz.	1845	II. A Casino déli végén czukrászat nyílt. Bolt és terasz van. KÜ. 749 sz
PBVk	99	Széchenyi tér 14 sz.	Széchenyi tér 14 sz.	1848	javítás: 22.000 pf-ért

PBVk	99	Széchenyi tér 14 sz.	Széchenyi tér 14 sz.	1851	634 hrsz = 373 n. öl; 635 hrsz = 184 n. öl; 414 hsz; Em.o; 20 lr+5 b; 415 hsz; Színház; Pichler József és n. Hauer Franciska; TJK.6
PBVk	99	Széchenyi tér 14 sz.	Széchenyi tér 14 sz.	1856	V.3 Öertzen Gusztáv és n-é 17.000 pf-ért; TJK.6
PBVk	99	Széchenyi tér 14 sz.	Széchenyi tér 14 sz.	1889	Tt.294 Öertzen ház felmérése
PBVk	99	Széchenyi tér 14 sz.	Széchenyi tér 14 sz.	1917	A Királyi Tábla tatarozása 1917/14350

Király u. 3. (ma Aranyhajó fogadó)

tet	Oldal	Utcanév (2011)	Utcanév (1980)	Év	Adatinformációk
PBVk	47	Király u. 3 sz.	Kossuth L. u. 3 sz.		
PBVk	47	Király u. 3 sz.	Kossuth L. u. 3 sz.	1792	X. 18. Josephus Szobekh educillator ad Auream Navim (kocsmáros/ vendégl_s az Arany Hajóhoz -- pincéje) tanácsi irat 1792/1339
PBVk	47	Király u. 3 sz.	Kossuth L. u. 3 sz.	1837	javítás: 8.800 pf-ért
PBVk	47	Király u. 3 sz.	Kossuth L. u. 3 sz.	1851	867 hrsz = 333 n. öl; 587 hsz; Em. o; 24 lr+3 b; özv. Schell Báldiné sz. Schmidt Anna; TJK.6
PBVk	47	Király u. 3 sz.	Kossuth L. u. 3 sz.	1889	Portale-terv Tgy. 252

Király utca történet (Roisz Erzsébet könyve alapján rövid összefoglaló)

A mai Király utcát, korábban Kossuth Lajos utcát, az 1554. évi török adóösszeírás még Nagy utcának említi. 1713-ban Budai utca volt a neve. Az 1800-as években a Fő utcán át érkeztek a kereskedők a város piacterére, a Fő térre. Mai neve az alapítványairól híres Király József pécsi püspök (1807-1825) emlékért őrzi.

„A kora középkorban a kelet-nyugati legfontosabb útvonal a mai tér északi részén vezetett át, az Ágoston-tér – Mária utca – Janus Pannonius utca vonalát követve, összekötve ezáltal a város belakott északkeleti negyedét a belvárosnak, az egyházi központtal.” (Tillai)

A Széchenyi tér elődjének elnevezése, a négycsatorna utca név utal a városrészek összekapcsolására és a vegyes funkciókra egyaránt – piac, bazár, közigazgatás színhelye. 1864-ben kapta mai nevét a tér. Térmeghatározó, történeti, városképi és kultikus szempontból egyaránt jelentős, hangsúlyozott tömegű, félgömbkúpolás Gázi Kászim pasa dzsámija Mekka irányába, dél-keletnek van tájolva. (a középkorban itt volt, kicsit északabbra a Szent Bertalan templom).

Városháza, város, városszerkezet (Bezerédy Győző helytörténész)

„Pécs azon magyar városok közé tartozik, melyek lényegében a XX. századig megőrizték a középkori városszerkezetet. A városfalon belüli utcarendszer a középkorban alakult ki. A török ezen igen keveset változtatott elenyészően kevés építkezéseivel. Az első jelentősebb változást a török alóli felszabadító harcok jelentették. A súlyos harcok során ugyanis egész utcasorok pusztultak el. Így tűnt el a mai Széchenyi téren, a Megyei Tanács épülete előtt lévő háztömb is, melynek nyomai ma is megtalálhatók a tér burkolata alatt. A török alóli felszabadító harcok, a kuruc és „rác” dúlás után az újjá épülő város továbbra is a régi utcarendszert vette

át, annál is inkább, mert a házak a rommá dőlt régi épületek alapjain épültek fel. A város-szerkezet a továbbiakban is alig változott. Sokat változott viszont a városkép. A különböző korok építészetének uralkodó stílusa a városképre mindig rányomta bélyegét. Az építkezés a legtöbbször rombolással járt. Az épülő új könnyörtelenül elpusztította a régit, függetlenül annak kvalitásától. A városkép átalakulása a városkapuk bontásával kezdődött el. A XVIII. század végére az amúgy sem jelentős városfal már inkább nyűg volt a városnak, mint hasznos. A további fejlődés gátjává vált. Sorba lebontották ezért a kapukat, de nem kímélték a falakat sem, ahol utcát kellett nyitni, ott áttörték a falat. Ezt a folyamatot a Barbakánnál kezdték el. A pécsi szőlőkbe ugyanis az északi kapun (Vaskapu) keresztül lehetett közlekedni, vagy nagy kerülővel a Szigeti, illetve Budai kapukon keresztül. A Barbakán melletti utcanyitás és faláttörés éppen a város szőlőtulajdonosok érdekében történt, ez után nem kellett többet kerülniök. A XVIII. század végétől kezdve lassan teljesen eltűnt a városfal. Nem bontották le, de a két oldalán kiparcellázott kis telkekre épülő házak hátsó falát meg lehetett takarítani; a városfalnak támasztották a házakat. A XVIII. században Pécsnek barokk karaktere volt, annak ellenére, hogy a házak zöme nagyon is kisvárosi, sőt szegényes volt. Az akkor épült földszintes házak egyike-másika még ma is áll. Az egyemeletes városháza is inkább egyszerű külsejével, mint barokkos fényével uralkodott a Főtér keleti oldalán. Elsősorban az egyházi építkezések (templomok, kanonoki házak) emelkednek ki a kor építkezései közül. Nem véletlenül. Pécs egyházi város volt, püspök földesúrral. Ebben az időben zajlott a harc a földesúri függőség alóli felszabadulásért (1780-ig). Ez a küzdelem igen sok pénzbe került, elsősorban ennek következtében a város még nem volt olyan erős gazdaságilag, hogy vezető polgárai palotákat építsenek maguknak. A jelentősebb építkezések a XIX. század első felében zajlottak le. Az 1780-ban kivívott szabadalmi jog lehetővé tette a gazdasági fellendülést.” (Bezerédy Győző: PBV_1 előszó Madas József Pécs telkei, házai és utcái c. gyűjteményhez, <https://mnytud.arts.unideb.hu/madas/bevezetes.php>)

„Erre a reformkor is kedvező lehetőséget biztosított. A vagyonosodó polgárok sorra kezdték építkezéseiket. Az uralkodó stílus ekkor a klasszicizmus. A harmincas-negyvenes évekre Pécssett is ez vált általánossá s az ekkor zajló építkezések a város barokkos arculatát jelentősen átformálták. Új városháza épült a régi helyére, elkészültek a Főtér keleti oldalának „kereskedő” házai, a Nádor (a mai szálloda elődje), a Polgári Casinó (a mai Megyei Bíróság épületének elődje), a színház (a Déryné, akkor Mária utcában), a Nemzeti Casinó (a FEK helyén), a püspöki könyvtár. Szám szerint több mint 40 klasszicizáló köz- és magánépület épült ezekben az években. A nagy fellendülést a szabadságharcot követő önkényuralom törte meg. A XIX. század második fele a város iparosodásának nagy korszaka. A Dunagőzhajózási Társaság megvásárolta a kis bányákat, sörgyár, vasgyár, bőrgyár, porcelángyár épült, kialakult az ipari és bányamunkásság. A külvárosokban sorban épültek a nyomorúságos munkáslakások, s a belvárosban a gazdagodó polgárság rangos épületei. A 60-as években a pécsi nagypolgári építkezést a romantika jellemezte (pl. a Taizs-ház), a századvég azonban az eklektikáké, amely alapján változtatta meg a városképet. A bontócsákány számos nagyértékű műemléket tüntetett el s a helyükbe ízléstelen nagy paloták épültek. Lebontották a Czindery és Cséby házakat, a klasszicista városházát és színházat, a Nádor szállót, a dominikánus kolostort, a polgári és nemzeti Casinót, eltüntették a Memi pasa fürdőjének akkor még álló maradványait, átformálták a „Sétateret”, a Széchenyi és Kossuth tereket, a Deák (ma: Jáka) utca. Az „új” épületek bántóan kiemelkedtek az addig egységes városképből s uralkodó jellegüknel fogva

döntően megváltoztatták a város karakterét. (Postapalota, Takarékpénztár ma megyei tanácsháza, Nemzeti Színház, Vasútállomás, Nádor szálló, Lóránt palota stb.) A 30-as évektől a modern építészet is behatolt a városképbé (pl. a Belvárosi templom), bár az eklektikánál sokkal mértéktartóbban, s kezdetben nem egy esetben szerencsésen beleötvöződve a megszokott városképbé (pl. Üdülőszálló, Pálos templom). A XX. század második felében Pécs nagyváros lett. A nagyarányú építkezések teljesen megváltoztatták a városképet, annak ellenére, hogy a történelmi városközpont nagyjából érintetlen maradt. Madas József munkája ezt a nagy átalakulást követi nyomon a belvárosi telkek kialakulásával és változásaival. Tulajdonképpen a belváros történetét dolgozta fel óriási forrásfeltáró munkával. Ugyanakkor ez a munka maga is forrás, az írásos emlékek tömegének summázata. A történetkutató, a városi rekonstrukciót végző tervező egyaránt megtalálhatja itt a legfontosabb történelmi és műszaki adatokat. A további elmélyült kutatáshoz is segítséget nyújt azzal, hogy az eredeti forrásokat, azok őrzési helyét, jelzetét is feltünteti. (Bezerédy Győző: PBV_1 előszó Madas József Pécs telkei, házai és utcái c. gyűjteményhez, <https://mnytud.arts.unideb.hu/madas/bevezetes.php>)

Kö-tet	Ol-dal	Utcanév (2011)	Utcanév (1980)	Év	Adatinformációk
PBV	639	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)		
PBV	639	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)		Széchenyi tér 1 sz. :
PBV	639	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1695.	83 sz. Pusztá ház, azaz pusztá tér. Városházának kiszemelve, CS. 1695. A 5-ös is.
PBV	639	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1698.	Az első városháza felépült, VMS. p. 98.
PBV	639	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1704.	III. 26. A csász. rác csapatok a várost feldúlták. A városháza leégett, HAN.
PBV	639	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1710.	IV. 24. A tanács Solderer Tamás kereskedőtől 1.000 ft kölcsönt vett fel a 6 éve leégett tanácsház újjáépítésére, TJ. V. 27.
PBV	639	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1715.	X. 29. A tanácsházhoz éjjel-nappali őrséget szerveztek, TJ.

PBV	<u>639</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1722.	A tanácsház telke a Széchenyi tér 1 sz. és a Perczel u. 5 sz. részekből állt, TK. 2.
PBV	<u>639</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1723.	VII. 6. A város órájának javításáért 16 ft-ot fizettek, TJ.
PBV	<u>639</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1750.	X. 3. Senser Pál festővel Justitia képet festettek a tanácsház számára. Ára 30 ft. Aranyozott keret. 30 ft. TJ.
PBV	<u>639</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1765.	IX-X. A városház udvarán földszintes épületet emelnek, TJ.
PBV	<u>639</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1772.	VI. 27. Erre az épületre emeletet huznak, TJ.
PBV	<u>639</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1774.	VII. 8. A városháza tornyát javították, TJ.
PBV	<u>639</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1776.	II. 10. A város tornyát meg főstő képirónak, Fraissl Józsefnek 7 ft-ot fizettek, TJ.
PBV	<u>639</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1777.	Hsz.: 1, T. 77. Mint 1722-ben.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1780.	IV. 19. Sauska Antal királyi kiküldött a városháza erkélyéről kihirdette a sz. kir. városi diplomát, D. 1925. IV. 19.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1783.	XI. 20. A városházán 40 rab részére van börtön, TJ.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1786.	1 sz. Városháza, CS. 1786.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1809.	X. Mint hadikórházban, a városházán 158 katona feküdt, CAHu.

PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1828.	1 sz. Városháza, CS. 1828.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1829.	A bécsi cs. és k. udvari építészeti hivatal elkészítette az új városháza terveit, amit némi módosításokkal Piatsek József kivitelezett (Tervek a Bm. L-ban), P. Műsz. Szemle. 1973. X. 20.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1830.	V. 1. Elhelyezték a városháza alapkövét, D. 1925. V. 1.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1834.	IV. 15. Az első közgyűlés az új városházán, YMS. p. 127. PN. 1905. VI. 8. Építési költség 80.713 ft 43 kr. volt, PN. 1905. VI. 8.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1856.	Tj.kv.: 1, Hrsz.: 3, Hsz.: 1, Városház. Fő utza, TK. 6. A Perczel u. 5. sz. nélkül.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1864.	VII. 31. A másik helyiségbe áthelyezett házi kápolnát felszentelték, CA. 60.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1864.	Széchenyi tér 1 sz. Város háza, CS. 1864.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1865.	Hrsz.: 2, KT. 65. A Perczel u. 5. sz. nélkül.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1871.	A városház toronyórát kapott, PF. 1892. III. 12.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1878.	V. 5.-VII. 25. Az épületet kívül-belül renoválták, FZ. és PF. VI. 15.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1885.	Széchenyi-tér 1 sz. Városház, CS. 1887.
PBV	<u>640</u>	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1890.	VII. 12. A közgyűlés úgy határozott, hogy az építendő új városháza terveit és költségvetését Pártos bp-i építész készítse el, P.

PBV	640	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1891.	I. 31. Pártos és Lechner B-jelű terve megérkezett. Ismertetése és bírálata, PF.
PBV	640	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1893.	III. 29. Ma bontották le a városház előtti sandervárt. Az utolsót, PN.
PBV	640	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1895.	XII. 22. A városházán még gyertyával világítottak, PN.
PBV	640	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1898.	XI. 28. Közgy. határozat.: „... alapjából újra építtessék”. VMS. p. 133.
PBV	640	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1905.	VI. 14. Meghirdették a hivatalok elköltöztését. Ünnepeles bucsu, VMS. p. 133.
PBV	640	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1905.	X. 6. Elhelyezték az új épület alapkövét az ÉNy-i sarokban. Benne az építés története, költségvetés és a tisztikar névsora, D. 1925. X. 6., PN. 1905. X. 7.
PBV	640	Széchenyi István tér 1 sz. (Király u. 2 sz. és Perczel Miklós u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	Széchenyi tér 1 sz. (Kossuth Lajos u. 2 sz. és Perczel u. 1, 3, 5 és 7 sz. is.)	1906.	(!) X. 24. Bontáskor megtalálták a klasszicista városháza alapkövét, benne okmányt, pénzeket. A múzeumban vannak, D. 1925. V. 1.

Széchenyi tér 2-3. (tömbje városházától délre, Arany Sas patika a sarkon)

BVk	96	Széchenyi tér 3 sz.	Széchenyi tér 3 sz.		
PBVk	96	Széchenyi tér 3 sz.	Széchenyi tér 3 sz.	1851	132 hrsz = 228 n. öl; 133 hrsz = 48 n. öl; 86 hrsz; Em.o; 9 lr; özv.Rehák Josefn_ sz.Thurmayer Borbálya; TJK.6
PBVk	96	Széchenyi tér 3 sz.	Széchenyi tér 3 sz.	1855	VII.11 Rehák Rudolftól StipaneK Jósefé 10.400 pf-ért; TJK.6
PBVk	96	Széchenyi tér 3 sz.	Széchenyi tér 3 sz.	1851	130 hrsz = 127 n. öl; 131 hrsz = 24 n. öl; 85 hrsz; I.o; 5 lr; Piller Józsefn_ sz. Berger Anna; TJK.6
PBVk	96	Széchenyi tér 3 sz.	Széchenyi tér 3 sz.	1883	VI.11 Az utcavonalat jóváhagyták. A telekb_l 58 n. öl-et kisajátítottak. Az Óposta utcát leásták. Tj.55 sz
PBVk	96	Széchenyi tér 3 sz.	Széchenyi tér 3 sz.	1884	VI.12 A Széchenyi-téren épül_ Engel-féle ház emeletér_l egy munkás lezuhant. PF

Széchenyi tér 4-5 (délre: Irgalmasok temploma)

PBVk	96	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	Széchenyi tér 4 - 5 sz.		
PBVk	96	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	1796	VIII.31 Az Irgalmasok megjöttek Pécsre D.1936.VII.3
PBVk	96	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	1845	A templom fa tornya életveszélyes KÜ.3240/845.sz
PBVk	97	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	1851	134 hrsz = 1427 n. öl; 136 hrsz = 1104 n. öl; 87 hrsz; Em. o; 29 lr+3 b; Irgalmasok szerzete; TJK.6
PBVk	97	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	1936	VII.3 Megtalálták az Irgalmasok régi kriptáját, benne 58 fülke. Bejárati lépcs_ az É-i homlokzatból indul. D
PBVk	97	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	Széchenyi tér 4 - 5 sz.	1940	kiegészítés: A kapu felett a II. emeleti szobor alján MCMXL évszám

Széchenyi tér 6. (szemben, délre: ma az Aranycipó tömbje, többféle kereskedelmi egység)

Vk	97	Széchenyi tér 6 sz.	Széchenyi tér 6 sz.		
PBVk	97	Széchenyi tér 6 sz.	Széchenyi tér 6 sz.	1736	VIII.3 Radnics Simon új házat épít jkv.7 p.100-101
PBVk	97	Széchenyi tér 6 sz.	Széchenyi tér 6 sz.	1842	VIII. „Haus zum Stock am Eisen” KÜ. 2725 sz
PBVk	97	Széchenyi tér 6 sz.	Széchenyi tér 6 sz.	1851	310 hrsz = 170 n. öl; 211 hrsz; Em. o; 11 lr+8 b; Jaeger János; TJK.6
PBVk	97	Széchenyi tér 6 sz.	Széchenyi tér 6 sz.	1864	Jäger Károlyé a Vastuskóhoz címzett vaskereskedés D.1925.III.12

Széchenyi tér 7. (szemben, ma Virág cukrászda, sarkon Művészetek háza tömbje)

BVk	97	Széchenyi tér 7 sz.	Széchenyi tér 7 sz.		
PBVk	97	Széchenyi tér 7 sz.	Széchenyi tér 7 sz.	1736	VIII.3 jkv.7. p. 100 Franc Szombory
PBVk	97	Széchenyi tér 7 sz.	Széchenyi tér 7 sz.	1788	Per a Brisics ház udvari átjárásáért f.III.36. nr. 229
PBVk	97	Széchenyi tér 7 sz.	Széchenyi tér 7 sz.	1827	jkv.121. Kajdatsi Antal az eladás ellen tiltakozik
PBVk	97	Széchenyi tér 7 sz.	Széchenyi tér 7 sz.	1844	kiegészítés: tan.2662
PBVk	97	Széchenyi tér 7 sz.	Széchenyi tér 7 sz.	1851	320 hrsz = 122 n. öl; 219 hrsz; Em.o; 7 lr+4 b; Schönherr Eduard; TJK.6
PBVk	97	Széchenyi tér 7 sz.	Széchenyi tér 7 sz.	1856	kiegészítés: örökség
PBVk	97	Széchenyi tér 7 sz.	Széchenyi tér 7 sz.	1857	A ház el_tt az utcát süllyesztették. KÜ.3363/1861

Széchenyi tér 8. (szemben, délre, ma: Best Food Grill, Corvina könyvesbolt, Duna Döner, időmérő házikó)

BVk	97	Széchenyi tér 8 sz.	Széchenyi tér 8 sz.		
PBVk	97	Széchenyi tér 8 sz.	Széchenyi tér 8 sz.	1714	IX.13 özv.Fliesserné TJ (Jókai tér 4 sz)
PBVk	97	Széchenyi tér 8 sz.	Széchenyi tér 8 sz.	1826	A keleti szárny emeletén kertet létesített. KÜ.616/1845 sz
PBVk	97	Széchenyi tér 8 sz.	Széchenyi tér 8 sz.	1851	321 hrsz = 278 n. öl; 220 hsz; Em.o; 23 lr+10 b; Piacsek józsef és n. Mayer Margit; TJK.6
PBVk	97	Széchenyi tér 8 sz.	Széchenyi tér 8 sz.	1856	XI.13 özv.Piacsek Margit és gyermekei; örökség; TJK.6
PBVk	97	Széchenyi tér 8 sz.	Széchenyi tér 8 sz.	1886	kiegészítés: Rajz Tgy 200/1886

Széchenyi tér 9-10. (szemben, ma: megyeháza)

BVk	97	Széchenyi tér 9 - 10 sz.	Széchenyi tér 9 - 10 sz.		
PBVk	97	Széchenyi tér 9 - 10 sz.	Széchenyi tér 9 - 10 sz.	1851	382 hrsz = 342 n. öl; 265 hsz; Em.o; 24 lr+6 b; Czindery László és n. D_ry Tekla; TJK. 6
PBVk	97	Széchenyi tér 9 - 10 sz.	Széchenyi tér 9 - 10 sz.	1851	383 hrsz = 229 n. öl; 266 hsz; Em.o; 7 lr+4 b; Cséby Ignáczné sz. Szily Teréz; TJK.6
PBVk	98	Széchenyi tér 9 - 10 sz.	Széchenyi tér 9 - 10 sz.	1898	VI.16 Megnyílt a Royal kávéház F2 48.p.5.

Széchenyi tér 11. (szemben, ma Ciszterci rend épülete, benne a Pécsi Galéria és a Nagy Lajos Gimnázium)

PBVk	98	Széchenyi tér 11 sz.	Széchenyi tér 11 sz.		
PBVk	98	Széchenyi tér 11 sz.	Széchenyi tér 11 sz.	1715	kiegészítés: Terv: Tscholl Antal; OL. Jes. irreg. No 2-3
PBVk	98	Széchenyi tér 11 sz.	Széchenyi tér 11 sz.	1846	III.30 A templomba „átmen_ bolthajtást” lebontották KÜ. 27 sz
PBVk	98	Széchenyi tér 11 sz.	Széchenyi tér 11 sz.	1851	384 hrsz = ; 385 hrsz = 835 n. öl; 267 hsz; ... o; 25 lr; Gymnasium háza; TJK.6
PBVk	98	Széchenyi tér 11 sz.	Széchenyi tér 11 sz.	1836	javítás: XII.26 helyett XI.26. kiegészítés: 3600 pf-ért. KÜ.3183/1836 sz. XI.26 Megvette a káptalan kanonoki háznak 4800 pf-ért KÜ. 3184/1836
PBVk	98	Széchenyi tér 11 sz.	Széchenyi tér 11 sz.	1840	kiegészítés: 5000 pf-ért
PBVk	98	Széchenyi tér 11 sz.	Széchenyi tér 11 sz.	1851	javítás: 6000 pf-ért
PBVk	98	Széchenyi tér 11 sz.	Széchenyi tér 11 sz.	1851	V.9. A ház emeletes. KÜ-1623; N_nevel_ Intézetet vezet
PBVk	98	Széchenyi tér 11 sz.	Széchenyi tér 11 sz.	1851	388 hrsz = 182 n. öl; 398 hrsz = 95 n. öl; 268 hsz; 1.o; 8 lr; Perczel Józsefné sz. Zöld Anna; TJK.6

Függelék 9: Várostörténet dióhéjban (Sarkadi Eszter azonos tárgyú kézírata alapján)

60-80 ezer évvel ezelőtt a város környéki Mélyvölgyi-barlangban (Mecsek hegység) már élt ember.

6 ezer évvel ezelőtt a mai város nyugati szélén levő Makár-hegyen már létezett település. 2 ezer évvel ezelőtt az itt élő nomád népek sátraikat, kunyhóikat a rómaiak hatására cserélték fel kőből épült házakra.

A 4. századra Sopianae, a római település Pannonia tartomány egyik központja.

Az 5. században a római uralomnak a hunok vetettek véget. A következő négy évszázadban a várost a népvándorlás hullámai alakították, s pusztították el azt, amit a rómaiak felépítettek. 1009-ben, István államalapító király püspökséget alapított Pécsen és megindult a székesegyház építkezése.

A 12-13. században a város a tatárdúlást is átvészelve jelentős fejlődésen ment keresztül, iparosok, szőlő-bortermelők laktak, szerzetesrendek telepedtek le.

A 14. században itt épült meg az első magyar egyetem, amelynek alapító oklevele (1367) a bécsiével azonos szövegű.

A 15. században Pécs a humanizmus egyik hazai központjává vált, Pécsen volt püspök Janus Pannonius költő.

1543-ban a török dúlás vetett véget a virágzó reneszánsz korszakának, majd közel 150 évig tartott a török megszállás. Emlékét ma is számos török kori építmény idézi fel a városban.

1686-tól, a törökök kiűzése után lassan indult meg a város fejlődése, két ízben is súlyos pestis-járvány ritkította meg a lakosságot.

Az 1780-as esztendő adott jelentős lendületet a gazdasági és társadalmi fejlődésnek, amikor Pécs elnyerte a „szabad királyi város” címet, Mária-Teréziától, a Habsburg ház uralkodójától. Hét év múlva megnyílt az első szénbánya, amely a későbbiekben meghatározó lett a város életében.

A 18. század vége és a 19. század eleje Pécsen a polgárság meggazdagodásának a korszaka volt. Ekkor épült ki a belváros, néhány szép barokk épület, az Elefántos-ház, a klasszicista stílusú Egyetemi könyvtár. A század közepétől rohamosan fejlődött a város ipara: egymás után nyílt meg a Zsolnay-gyár, Pezsgő-gyár, Bőrgyár, Hamerli Kesztyűgyár, Angster orgonagyár. Fokozódott a szén kitermelése, megépültek a vasútvonalak is minden égtáj irányában.

A 20. század nagy világháborúi kisebb-nagyobb nyomot hagytak Pécsen. Az első világháború érzékenyen érintette a várost, a második világháború bombáinak pusztításai azonban elkerülték.

Az 1950-1960-as években a szén és az uránérc kitermelésének ipari központja, bányászváros, szocialista építészetének lakótelepei, irodaházai ma is jellegzetes korszakot mutatnak a korszakról.

Az 1970-1980-as évektől számítható a mai Pécs arculatváltásának kezdete, került előtérbe a város kulturális ipara, mely a rendszerváltás gazdasági és politikai átalakulásával a kilenvenes évektől felgyorsult.

Az 1990-es évektől rövid időn belül az egykori bányászváros, ipari város a kultúra, művészetek, egyetemek városa lett.

2010- Pécs Európa Kulturális Fővárosa

Köszönetnyilvánítás

Köszönetet mondok Mezős Tamás professzor úrnak, hogy figyelmemet a Nick udvarra irányította, és aki a téma feldolgozásához az építészeti terveit a rendelkezésemre bocsátotta.

Megköszönöm konzulensemnek Fejérdy Tamás, DLA építésznek az útmutatásait, különösen az Adaptive resusd cikkek ajánlását és a Büro-hotel, mint új használati mód vizsgálatának az ötletét.

Köszönöm Ruzsa Csabának, Pécs város alpolgármesterének, hogy lehetővé tette számomra az épület kutatását és azt is, hogy válaszolt a kérdéseimre.

Köszönöm mindazoknak az érintetteknek, szakembereknek, akik vállalták a beszélgetést, vagy levélben válaszoltak a kérdéseimre, vagy lehetővé tették anyagok kutatását, így különösen: Borza Endre építésznek, Lukács Tamásnak, a PVH Zrt. műszaki és fejlesztési osztály vezetőjének, a Pécsi Tatarozó Vállalatnak, Kalmár Zoltánnak, a jelenleg is az épületegyüttesen dolgozó statikus szakértő stábnak, Szigetvári Krisztián műemlékügyi szakügyintézőnek, Hajdu Csaba városrendezési ügyintézőnek.

Köszönöm Szabó Éva építész, egyetemi docensnek, hogy átolvasta, és javításaival pontosabbá tette, és talán megbocsájtja, ha még mindig nem elég „építész” a tanulmány.

Köszönöm Pinczehelyi Sándor, nyugalmazott egyetemi docensnek, a kiváló művésznek, a pécsi design bolt és Pécsi Képtár koncepciót, az épületbejárásokat, hasznos tanácsokat, és azt, hogy fáradhatatlanul olvasta és javította az írást.

Bibliográfia

Könyvek, cikkek, előadásjegyzetek:

- Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályán fellelhető, egykori ún. KÖH-tervtár
- Fejérdy Tamás: Műemlékvédelem gyakorlata I-III. előadásjegyzetek, BME
- Józsa Zsuzsanna: Anyagtan I-III, előadásjegyzetek, BME
- Laczkovics János: Történeti korok tervezési elvei, előadásjegyzetek, BME
- Mezős T.: Műemlékvédelem jegyzet
- Mezős T., Bachman Z., Tóth Z., Mészáros B., Bíró Sz. (2016): Pécs (Sopiana) ókeresztény temetője világörökségi terület Kezelési Terve, Budapest, vezető szakértő: prof. Bachman Z. - prof. Mezős T, 99 p.
- Mezős T., Bachman Z., Tóth Z., Mészáros B., Bíró Sz. (2014): Pécs (Sopiana) ókeresztény temetője világörökségi terület Megalapozó Dokumentáció I-II, Megbízó: Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, vezető szakértő: prof. Bachman Z. - prof. Mezős T., I kötet: p221; II kötet: p322
- Mészáros B. (2016): Az épített örökség népszerűsítése és értékre emelése, az örökség menedzsment rendszere, PhD dolgozat, PTE
- Mészáros B - Orosdy B. (2012): Városszámka a kultúra fővárosa projektév után Pécsen, MARKETING ÉS MENEDZSMENT 46 : 1-2 pp. 4-14. , 11 p.
- Monitoring World Heritage, World Heritage 2002 Shared Legacy, Common Responsibility Associated Workshops, 11-12 November 2002 Vicenza – Italy
- Ódor I. (1996): Baranya megye évszázadai (1000-1918), Baranya megyei Levéltár, Pécs, p 159

- Pilkhoffer M. (2004): Pécs építésze a századfordulón (1888-1907), Pro Pannónia Kiadó, Budapest, pp 327
- Puczko L.: Turizmus és környezet. Turizmus vagy környezet? - Ph.D. értekezés, 1999
- Pattantyús-Ábrahám Á. (2013): Épületrehabilitáció Tartószerkezetek helyreállítása, átépítése és megerősítése, Terc Kiadó, pp 85-90
- Roisz E. (1995): Pécs, Direkt Kft Alexandra Kiadója, Pécs, p 175
- Szabó Z. (2016): Szerkezet megerősítések bevált gyakorlati megoldásai 1. kötet, Muszasi Kiadó, Budapest, 39-41. oldal
- Szakmai útmutató a világörökségi kezelési tervek megalapozó dokumentáció és a kezelési kézikönyv elkészítéséhez, Foster Központ és Építéstudományi Egyesület ÉTE Szakértői Iroda, 2013
- Szirtes G. (2005): Pécsi panteon, Pro Pannónia Kiadói Alapítvány, Pécs, p 214
- Szirtes G. - Vargha D. (1999): Angstertől Zsolnayig – Ipartörténeti tanulmányok, Pro Pannónia Kiadói Alapítvány, Pécs, pp203-204, p 267
- Tillai G. (1990): Zsebemben Pécs - Hetedhétár-füzetek 9., Héthatár Bt, Pécs, p 60
- WCPA Framework for assessing management effectiveness of protected areas and protected area systems (from Hockings et al, 2000)
- World Heritage-Management Plan for the Old Town of Regensburg with Stadtamhof, CO-ORDINATION Matthias Ripp, City of Regensburg, Planning and Building Division, World Heritage Co-ordination Committee, 2012

Adatbázisok:

- Madas József – Pécs telkei, házai és utcái online adatbázis, <https://mnytud.arts.unideb.hu/madas/index.php>
- Mapire térképadatbázis
- mandab – régi képeslapok
- PVH Zrt – tulajdonosi szerkezet
- Pécs M. J. Város Polgármesteri Hivatal, Városfejlesztési Főosztály (OTÉK, PÉSZ, TKR)
- Pécs, a határtalan város, nyertes pályázat, www.pecs2010.hu
- 2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről
- Arcanum adatbázisa: www.adt.arcanum.com: Pécsi Figyelő, 1897-02-05 / 28. szám, Csongrád Megyei hírlap, 1984-02-05 / 30. szám, Pécsi Napló, 1893-10-13 / 238. szám, Katholikus hetilap, 1878-05-23 / 21. szám, 2008 / 2. szám / Romváry Ferenc: Zsolnay Vilmos születésnapjára, „https://adt.arcanum.com/hu/view/Dunantul_1938_12/?query=obadics%20h%C3%A1z&pg=135” Dunántúl, 1938. december (28. évfolyam, 272-295. szám), 1938-12-18 / 286. szám

Internetes források:

- <http://www.heritagecollaborative.com/services/?id=6>
- <https://gov.pecs.hu/upl/aUplSearch?mid=9>
- <https://www.pvfzrt.hu/hu/projekt/89/regeszeti-muzeum-fejlesztese>
- https://www.wsj.com/articles/companies-cutting-office-space-predict-long-term-savings-11625493601?utm_medium=website&utm_source=archdaily.com
- https://www.archdaily.com/969821/the-transformation-of-offices-into-residential-projects-tackling-vacancies-and-housing-shortage?utm_medium=email&utm_source=ArchDaily%20List&utm_campaign=monthly&utm_term=<<adaptive-reuse>>&kth=5,749,310
- https://www.archdaily.com/971018/refurbishment-adaptive-reuse-and-extension-of-apartments-in-mexico?ad_source=search&ad_medium=projects_tab&ad_source=search&ad_medium=search_result_all
- <https://futurearchitectureplatform.org/about/>
- https://www.archdaily.com/971945/architecture-and-unesco-rethinking-preservation-and-cultural-heritage?ad_content=971945&ad_medium=widget&ad_name=editors-choice
- https://www.archdaily.com/959823/tourist-office-of-blaye-gayet-roger-architects?ad_medium=office_landing&ad_name=article
- http://nol.hu/kultura/20130625-muemlekbol_emlekmu-1395993
- https://regipecs.blog.hu/2015/02/26/szechenyi_ter_a_lebontott_erkely_esete
- <https://www.bama.hu/kozelet/nick-udvar-valodi-ekko-ve-a-belvarosnak-500599/>
- <https://www.pecsiujsag.hu/pecs/hir/module/galeriak/339#23>, fotós Dittrich Éva

Fotók:

- saját fotóadatbázis
- Borza Endre 2019. évi felvételek
- Körtvélyesi László fotóművész
- Kalmár Zoltán, építésvezető, Pécsi Tatarozó Vállalat, 2021 évi felvételek
- ÁMRK, 2006-os felmérési anyag fotóadatbázisa
- Nick Galéria fotóadatbázisa
- Török Csaba - pinterest
- Pécsi Újság és Pécs Ma internetes fotóadatbázisa

Tervrajzok, épülettervek:

- Borza Endre, 2006, 2013
- PécsInvest – internetes forrás
- Mezős Tamás – M & M Architektész Tervezőiroda, 2016
- ÁMRK, felmérési rajzok

Kéziratok, jegyzetek:

- Bezerédy Győző
- Hárs Éva
- Sarkadi Eszter
- Roisz Erzsébet



MÉSZÁROS Bernadett (1972), okleveles közgazdász, a földtudományok doktora, okleveles műemlékvédelmi szaktanácsadó, a Pécsi Tudományegyetem adjunktusa. Pécssett városmarketing referens, majd a világörökségi diploma átadásától örökség menedzser. Európai Unió projekt kidolgozója és megvalósítója. Egyik alapítója a pécsi turisztikai desztináció menedzsment szervezetnek.