

Az I. rész megjelent: *Soproni Szemle*, 2001/3. szám, pp. 277-296.

A II. rész megjelent: *Soproni Szemle*, 2001/4.szám, pp. 411-432.

JANKÓ FERENC

Sopron történelmi épületállományának funkcionális hasznosítása¹
(Első. rész)

I. Bevezetés

Sopron társadalmi-gazdasági életében fontos szerepet tölt be a címben említett történelmi épületállomány, illetve városrész, hiszen a város központja, belvárosa, s a hozzá szervesen kapcsolódó, régi „külvárosok” – melyek már a mai külső városrészekkel tartják a kapcsolatot – eredete messze a középkorba nyúlik vissza. A vizsgálat célja feltárni e városrész(ek) jelenlegi működését, funkcionális hasznosítását.

Milyen lehetőségeket rejt egy történelmi városrész, amely épületeinek nagy részét a műemlékvédelem keretei közé foglalták, és amely az egyik legkevésbé megbontott, jól megőrzött, évszázadok nyomait magán viselő városrész egész Magyarországon? Tükröződik-e a műemlékek kiemelt megkülönböztetése funkcionális szerepükben is? Milyen problémák, konfliktusok adódnak egy ilyen különleges bánásmódot igénylő városrészben? Ezekre a kérdésekre is keresi a választ e dolgozat.

A vizsgálat területe magában foglalja az ellipszis alakú Belvárost és a hozzá kapcsolódó történelmi külvárosokat, amelyek külső határát kisebb egyszerűsítésekkel a külső városfal adja. Ma már e védmű is csak részleteiben van meg, de nyomvonala többnyire jól megállapítható. Ahol már a telekrend sem tükrözi a fal egykori futását, ott az egyszerűség kedvéért a telektömbök határai szolgáltak választóvonalul.² Sok helyen ma is éles a városképbeli különbség a falon belüli és kívüli negyedekben, viszont vannak a városfal egykori vonalán belül olyan városrészek is, amelyeknél teljesen átformálták a korábbi telekfelosztást, s új utcákat nyitottak.

Ezeket a részeket sem hagytuk ki a kutatásainkból, hiszen csak így lehet folytonos fejlődésről beszélni. Természetesen a belső városmagban is vannak új házak (amelyek főleg a második világháború pusztításai miatt keletkezett foghíjak beépítései), ezeket sem lehetett kizárni a vizsgálatokból.

A tanulmány elkészítéséhez szükséges adatokat egy kérdőíves felmérés segítségével, többszöri „terepbejárás” alkalmával gyűjtöttük össze 2000 nyarán; ezek mellett az 1990-es népszámlás adatait is felhasználtuk. A kérdőíveken többnyire az épületekre vonatkozó adatok szerepeltek. Az adatfelvételben nehézséget okozott, hogy nem lehetett mindig eldönteni, mi számít egy épületnek, egy lakóháznak. Sem az alak, a funkcionális, vagy a cím szerinti lehatárolás, sem pedig a helyrajzi számok nem adtak egyértelmű támpontot. Olyan házak is akadtak a vizsgált területen, amelyek mind különálló tömböt képeznek, mégis csak egy helyrajzi számot kaptak (lakótelepek); és olyan egy lakcímmel rendelkező házsor is volt (gazdaházak vagy részházak), melyeknél az

¹ A tanulmány eredeti, bővebb formájában a XXV. Országos Tudományos Diákköri Konferenciára készült hasonló címmel, ahol I. helyezést ért el. Témavezető: Kovács Zoltán (ELTE TTK, Társadalom- és Gazdaságföldrajzi Tanszék, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet) Elnyerte továbbá a Házi Jenő Alapítvány Házi Jenő Díját. Jelen dolgozat kiegészült az azóta végzett kutatómunka eredményeivel is. E helyen is köszönetet kell mondanunk a pályamunka témavezetőjének, továbbá Farkas Máriának, Kubinszky Mihálynak, Sedlmayr Jánosnak, Sedlmayr Jánosnének és Winkler Gábornak a dolgozat elkészítéséhez nyújtott segítségükért.

² Így a vizsgálati terület része lett a Patak utca páros, a Deák tér páratlan házsora és a Kőfaragó tér 1-3. sz.

egy-egy házrészek külön helyrajzi számot kaptak. A nagy tömbházak pedig lépcsőházanként külön-külön címmel bírtak. A felmérés során az alaki lehatárolás volt a döntő szempont, így épületek, épületcsoportok, mint alaki egészek kerültek a kérdőíveken felvételezésre.

Az adatlapokon olyan pontok is szerepeltek, melyeket kifejezetten csak forráskutatással lehetett megválaszolni (pl. az ingatlanok tulajdonosai, régi funkciók), vagy csak részben kellett, illetve lehetett a terepen megállapítani (építési idő, építészeti stílus; műemlékvédelmi besorolás stb.).

A következő ismérvek kerültek rögzítésre: a telek (telekcsoport) beépítésének jellege; a lakások száma; az ingatlan tulajdonosa; fő építési idő és építészeti stílus; régi műemlékvédelmi besorolás, műemléktábla, emléktábla megléte; emeletek száma; tetőtér és pincetér beépítésének jellege; az épület állapota; az épület funkciói, hely (és esetleg nettó alapterület) szerint; a régi funkciók és végül az egyéb megfigyelések (1. ábra).

A statisztikai adatfeldolgozás eredményeinek bemutatásához a vizsgált területet több részre osztottuk. Ez a felosztás már nem előzmények nélküli, Thirring Gusztáv feldolgozását követi, aki azonban még egy homogénebb Sopronnal dolgozhatott. Az 1930-as években a külső városfal még jobban elhatárolta a „rég” Sopront, a városfalnak még hosszú szakaszai voltak meg a város ÉNy-i és DK-i részén, ezeken a részeken – mint már említettük – az adatok felvételekor egyszerűsítéseket kellett végezni.

Thirring Belvárosra, Várkerületre, Nyugati, Déli, Keleti, és Északi részre osztotta a területet, s körzethatárai főleg telekhatárokon futnak, nem pedig a tömbökén.³ Ma a népszámlálások számára számlálókörzetekre osztották fel a városokat, így Sopront is. Érthető módon ez a felosztás már nem követi a régi, Thirring féle beosztást, a határok, tömbhatárok sokszor többé-kevésbé túlnyúlnak a külső városfal által körbeölelt területen.

Mivel a Várkerület öve ma is egy funkcionális egység, a Belváros pedig történeti egész, ezeknél Thirring felosztása volt követendő. A többi esetben, Thirring elnevezéseit megtartva, új tömbhatárokat alakítottunk ki, figyelembe véve a külvárosok városképi és funkcionális képződményeit is (1. térkép).⁴

II. Az épületállomány morfológiai képe, kora és állapota – területi különbségek

Vizsgálta területünkön az épületek 27%-a épült 1800, 65%-a 1900 előtt. A második világháborúig mintegy 78%, a rendszerváltozásig pedig kb. 96% készült el, illetve kapta meg mai alakját.⁵ Az épületállomány kb. 2/3-a vagy 3/4-e ezek alapján történelminek nevezhető (1. táblázat, 2. térkép).

³ Thirring Gusztáv: Sopron házal és háztulajdonosai 1734-től 1939-ig, Sopron, 1941. 1-12.

⁴ Az összehasonlíthatóság lehetősége Thirring 1941-es felosztásával a városszerkezeti változások miatt megsérült, nem is szólva a régi öt adózási negyedről, mely csak nehéz kompromisszumok árán válna alkalmazhatóvá a mai városszerkezetre.

⁵ A közöli adatok – amennyiben külön hivatkozás ezt nem jelzi – a felmérés eredményeiből valók.

TELEK SORSZÁM: _____

DÁTUM: 2000. ____

CÍM: _____ NÉV: _____

Épület ₁ Épület építés alatt ₂ Foghíjtelek ₃ Foghíjtelek ideiglenes hasznosítással ₄ _____

Lakóház ₁ Középület ₂ Vegyes haszn. ₃ Ker., mezőg.,közl., vagy ipari célú épület ₄ Melléképület ₅

Lakások száma (kb.): _____ Tulajdonos: _____ Gazdaudvar (1) (2) (m)

FŐ ÉPÍTÉSI IDŐ:

1400 előtt ₁ 1401-1500 ₂ 1501-1600 ₃ 1601-1700 ₄ 1701-1800 ₅ 1801-1900 ₆ 1901-1945 ₇

1946-1989 ₈ 1990 után ₉ Építési idő(k): _____

ÉPÍTÉSZETI STÍLUS:

Román ₁ Gótikus ₂ Reneszánsz ₃ Barokk ₄ Klasszicista ₅ Romantikus ₆ Historizáló ₇

Szecessziós és századforduló ₈ Modern (avantg.) ₉ Szocialista realista ₁₀ Modern (szoc.) ₁₁

Posztmodern és kortárs ₁₂ Egyéb, nem jellemző ₁₃

Régi műemlékvédelmi besorolás:

„Műemlék” tábla: van nincs Emléktábla: van nincs

Emeletek száma: Tetőtér beépítés: van nincs Pincetér vagy alagsor beépítés: van nincs

ÉPÜLET ÁLLAPOTA:

Romos ₁ Erősen sérült homlokzat ₂ Közepesen sérült homl. ₃ Enyhén sérült homl. ₄ Jó állapotú.

régi ház ₅ Felújított ₆ Csak a földszint felújított ₇ Felújítás alatt ₈ Új ₁₀ Üresen áll

FUNKCIÓ(K):

Helye:

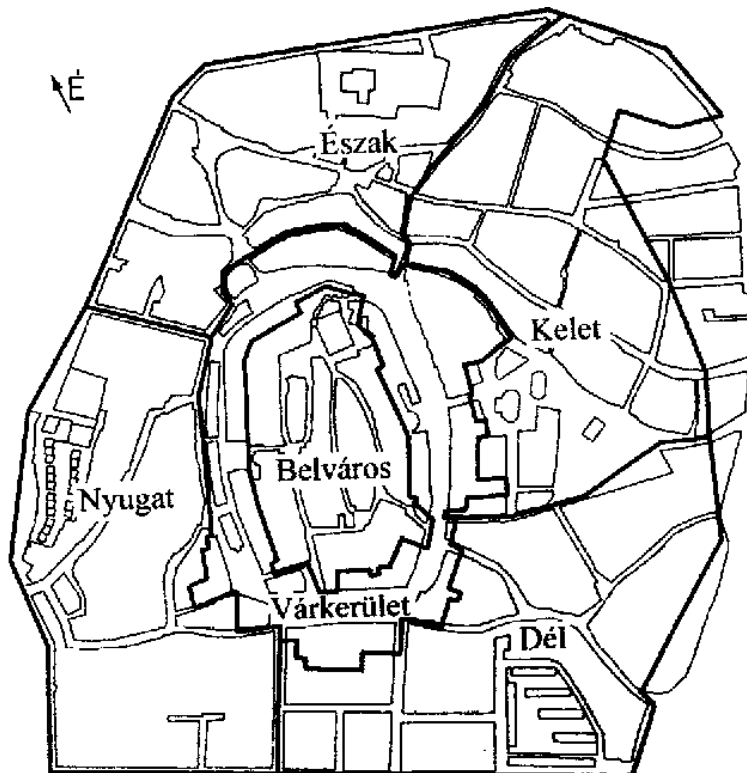
Alapterülete m²-ben (ker. és vendégl. esetén):

1. _____	-1 <input type="checkbox"/>	0 <input type="checkbox"/>	1- <input type="checkbox"/>	-30 <input type="checkbox"/>	30-50 <input type="checkbox"/>	50- <input type="checkbox"/>
2. _____	-1 <input type="checkbox"/>	0 <input type="checkbox"/>	1- <input type="checkbox"/>	-30 <input type="checkbox"/>	30-50 <input type="checkbox"/>	50- <input type="checkbox"/>
3. _____	-1 <input type="checkbox"/>	0 <input type="checkbox"/>	1- <input type="checkbox"/>	-30 <input type="checkbox"/>	30-50 <input type="checkbox"/>	50- <input type="checkbox"/>
4. _____	-1 <input type="checkbox"/>	0 <input type="checkbox"/>	1- <input type="checkbox"/>	-30 <input type="checkbox"/>	30-50 <input type="checkbox"/>	50- <input type="checkbox"/>
5. _____	-1 <input type="checkbox"/>	0 <input type="checkbox"/>	1- <input type="checkbox"/>	-30 <input type="checkbox"/>	30-50 <input type="checkbox"/>	50- <input type="checkbox"/>
6. _____	-1 <input type="checkbox"/>	0 <input type="checkbox"/>	1- <input type="checkbox"/>	-30 <input type="checkbox"/>	30-50 <input type="checkbox"/>	50- <input type="checkbox"/>

RÉGI FUNKCIÓ(K): _____

EGYÉB: _____

1. ábra



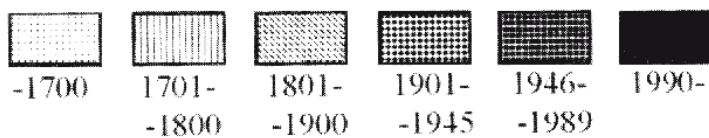
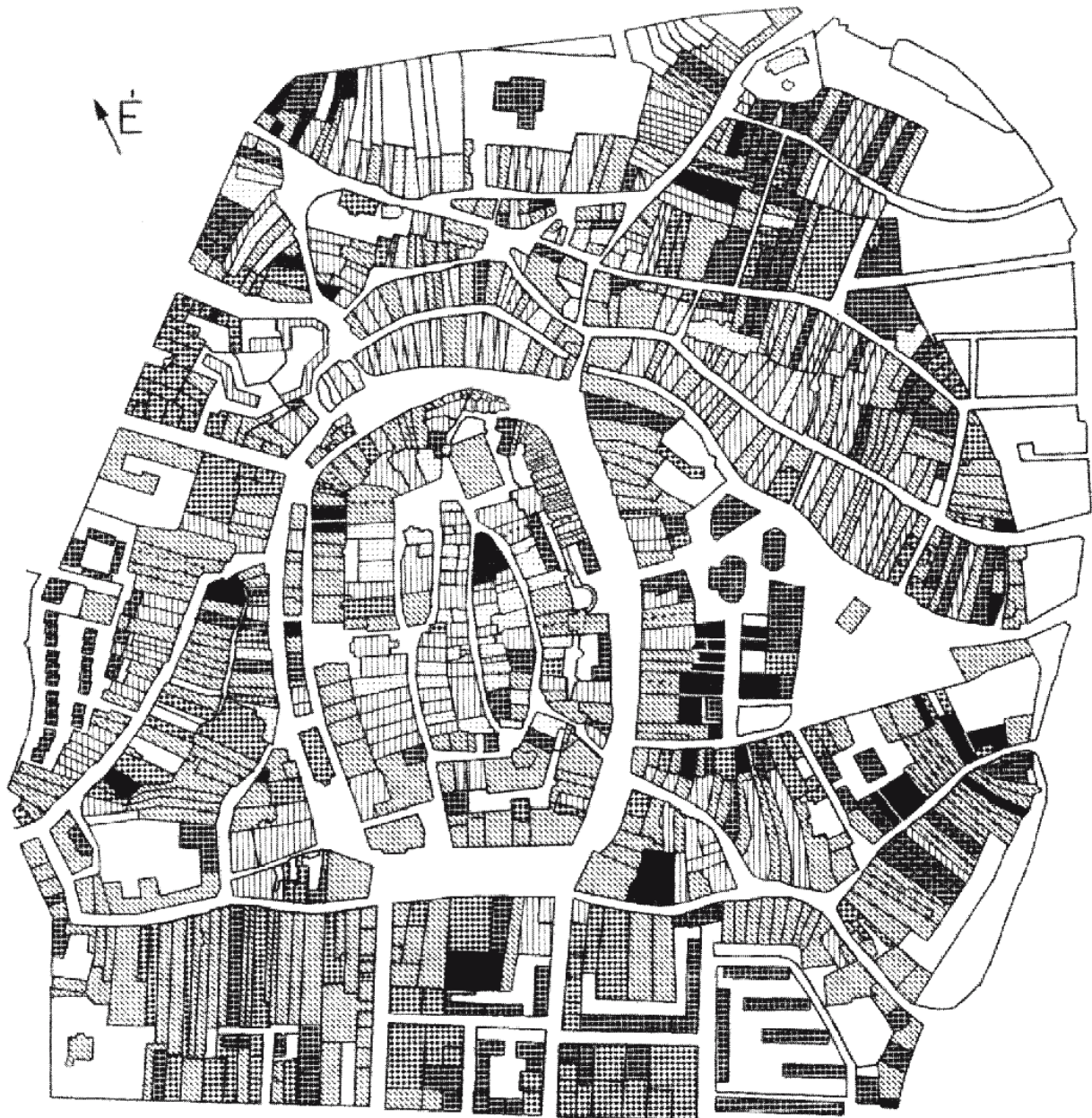
1. térkép. A történelmi városrész statisztikai beosztása. 2000. július.

1. táblázat

	-1700	1701-1800	1801-1900	1901-1945	1946-1989	1990-	Össze- sen
Belváros	36	46	23	4	7 (7)	1 (1)	117
Várkerület	3	36	92	16	8 (5)	3	158
Nyugat	2	22	89	32	46 (17)	3	194
Dél	0	14	70	36	54 (107)	13	187
Kelet	8	56	76	27	62	16	245
Észak	23	54	65	29	18	8	197
Összesen	72	228	415	143	196	44	1098

Az épületek jellemző építési ideje a vizsgálati területen 2000 júliusában.⁶ A zárójelbe írt adatok az 1944-1945-ös bombázások okozta foghíjbeépítések számát mutatják.

⁶ Az épületek korának megállapítására használt legfontosabb szakmunkák: Kubinszky Mihály: Sopron építészete a 20. század első felében (1900-1945). Kézirat, Sopron, 1999. 70 p.; Kubinszky M.: Sopron építészete a 20. században. SSz. 55. (2001) 115-148; Csatka Endre-Dercsényi Dezső (szerk.): Sopron és környéke műemlékel. Budapest, 1956.; Az OMVH védelme alatt álló épületek objektumok 1994. Sopron, Kézirat; Winkler Gábor: Sopron építészete a 19. században. Budapest, 1988. 243 p. Mivel az építési idők meghatározása korántsem képezte a kutatás fő irányvonalát, nem vállalkozhattunk pl. a levéltári tervanyagok és a múzeumi adattár átnézésére, feldolgozására. Így a többi épület kora saját megállapítás.



2. térkép. Az épületek fő építési ideje, 2000. július. Saját felmérés.

A vizsgálati terület szinte egésze zárt beépítésű, a két lakótelep és néhány nem lakófunkcióra épült épület képez csak kivételt. A gazdanegyedek mára megmaradt, az utcára merőleges hossz tengelyű házaik is tulajdonképpen zárt utcaképet mutatnak a magas, falazott, legtöbbször barokk kosárféles kapujukkal, ezek azonban valójában hézagos utcafrontot jelentenek.

A középkori eredetű belvárosi telekrend többnyire rendkívül magas beépítettségű fokkal rendelkezik, leggyakoribbak a zártudvaros házak. A külvárosok telekrendszeré-

nek alapját szintén nagyon régi, középkori telekbeosztás adja, ez viszont mára jobban átalakult. Az északi és keleti külvárosokban a telkek hátsó határát részben az Ikva képezi, a telkek a szintvonalakra merőlegesen hajlanak. Délen egyenesebb, szabályosabb a telkek futása, kiegyenlítettebb a terep. Itt alakították át legjobban a telekrajzolatot, amely tudatosabb városépítésre mutat.

A függőleges beépítés a legegyszerűsebb az ősi városmagban, az épületek főleg egy- és kétemeletesek, s csak néhány háromemeletes épület van. A magasabb épületek a két tér – a Fő tér és az Orsolya tér – körül csoportosulnak. Mindezekkel együtt az épületek párkánymagassága végig közel azonos szintben húzódik, csak néhol bontja meg az egységet egy-egy későbbi keletkezésű ház (pl. Templom u 8., Orsolya tér 4.). Ez a városképi egység nagyon fontos, csak ennek megőrzésével maradhat a Belváros vonzó a turizmus számára (3. térkép).

A Várkerület öve főleg északkeleti részén mutat változatosságot. Itt a kis kereskedőházak ugyanúgy megtalálhatók, mint a nagyobb, emeletes polgárházak. A fejlődés, átalakulás egy szinten megállt, s ez konzerválódott. A Belváros körül az 1944-45-ös bombázások után beépített két nagy tömbház (Várkerület 96/a. sz. és 100-102. sz.) okoz leginkább diszharmóniát.⁷

A külvárosok magjait képező régi utcák képe változatos. A földszintes házak közé beékelődött emeletes házak adják például a Rákóczi utca sajátosságát, ez is mutatja későbbi fejlődését. Az Újteleki utca a Várkerület felé „magasodik meg”. Ugyanígy a Balfi, Bécsi, Szent Mihály, Rózsa és Halász utcák beépítése a Sas tér irányába jól kirajzolja az egykori fő forgalmi útvonalat. De a többséget itt a földszintes házak adják, amelyekben a 19. századi falusi házak városi előképei rögzültek.⁸ Ezekre egyenként más és más korok nyomták rá bélyegeiket. A barokk jelleget legjobban a keleti és az északi városrész őrzi, ebben korunk műemlékvédelmének is nagy szerepe volt, hiszen amely házak nem kaptak műemléki védeltséget, azok mára még jobban átalakultak (3. térkép).

A történelmi városrész területén a foghíjak száma kevés – a kertként funkcionáló beépítetlen telkeket nem számolva arányuk csak 1% –, s csak egy-két bántó foghíj akad (például kettő egymás mellett a Várkerületen, s több az Újteleki utcában, Balfi utcában). A foghíjak egy része nem is volt soha beépülve, egy-egy ház kertjeként maradtak meg. A városrész legfiatalabb területe a Füredi sétány környéke. Ezen utca csak a rendszerváltozás után vált igazán közterületté, épületeinek nagy része a 90-es években létesült. A környék kiépülése még ma sem fejeződött be: ez a város legbántóbb rendezetlen közterülete, amelyen két telek is beépítésre vár még.

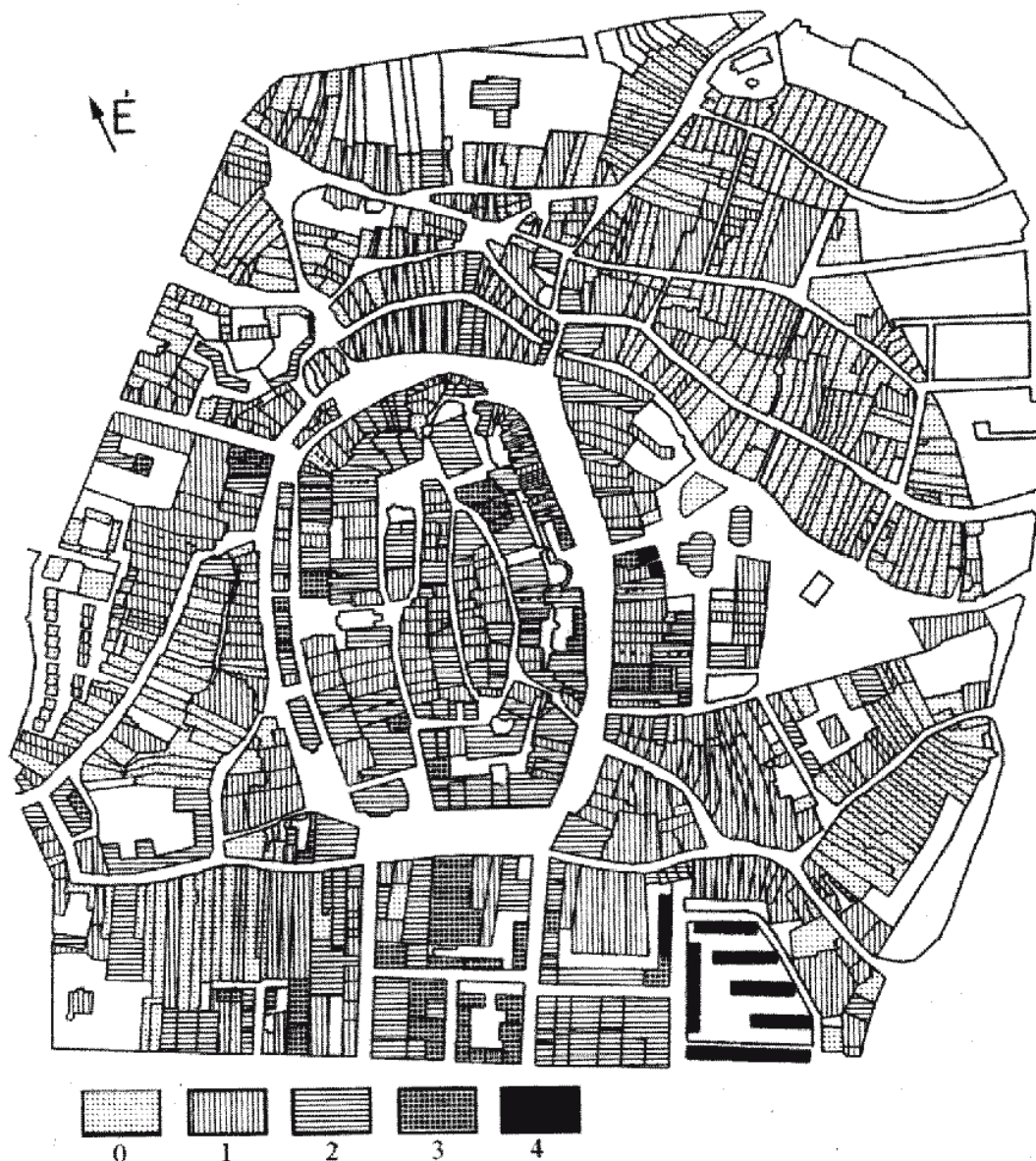
A vizsgált területen az épületek állapotuk szerint⁹ „normálisan”, „egészségesen” oszlanak meg: a legtöbb jó karban van (37,62%), s kevesebb a sérült és a felújított ház.¹⁰ Tulajdonosuk szerint a magántulajdonban és megosztott tulajdonban lévők

⁷ vö. Kubinszky Mihály: Gondolatok Sopron mai építészetéről. SSz. 36. (1982) 36-49, 129-142; Kubinszky M. 2001. 130-140.

⁸ Sedlmayrné Beck Zsuzsa: Sopron északi városrészének műemléki vizsgálata és programterve. Terüleirendezés 1973. 2. sz. VÁTI, Budapest, 136-142.

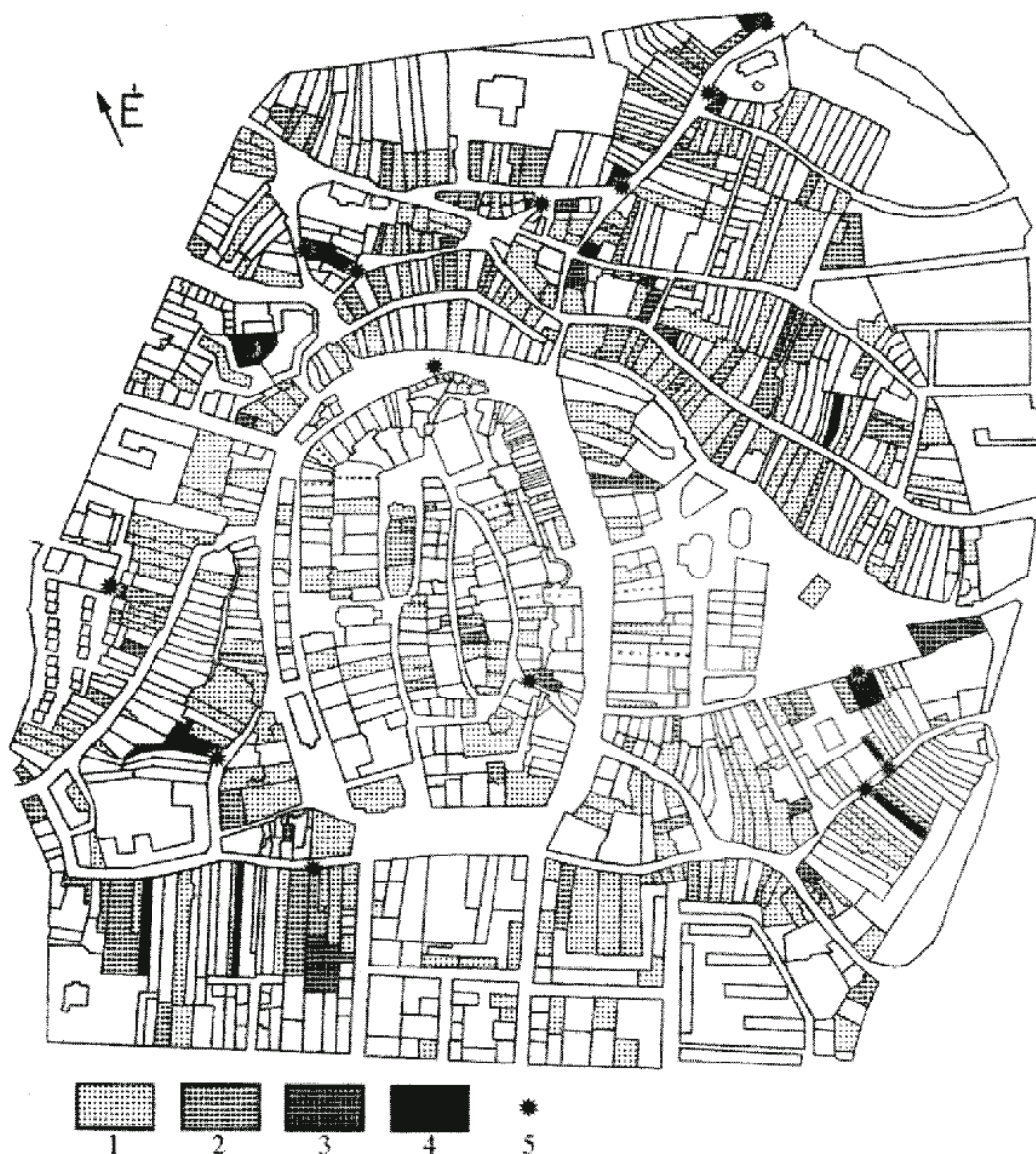
⁹ vö. Winkler Gábor: Lakóházak értékelése Sopronban. Műemlékvédelem 40. (1996) 266-270.

¹⁰ Az épületek állapota főleg a homlokzat állaga alapján került megállapításra. A „felújított” kategóriába azok a házak kerültek, melyek (kb. az elmúlt öt éven belül történt) renoválásuk óta kitűnő, sértetlen állapotban vannak.



3. térkép. Függőleges beépítettség: emeletek száma, 2000. július. Saját felmérés.

mellett (69,04%) az önkormányzati ingatlanok képezik a legnagyobb tételt (14,26%). Ez utóbbiak állapota már polarizáltabb képet mutat, nagyobb a sérült házak aránya, ami-
ben a műemlékeknek nagy szerepe van (bővebben l. a második részben). Az egyházi
tulajdonú épületeken belül éles különbségek figyelhetők meg. A templomok állapota
megfelelő, a lakóházak azonban rendszerint nagyon rossz állagúak, némelyik jelenleg
üresen áll.



4. térkép. Sérült állapotú épületek, 2000. július. Saját felmérés.

- 1: enyhén - 2: közepesen - 3: erősen sérült homlokzat 4: romos 5: állapota miatt üresen áll.

A központi költségvetési szervek által birtokolt és a társas vállalkozások ingatlanjai egy-két kivételtől eltekintve jó vagy megfelelő állapotban vannak. Az épületek állapota a Belváros Fő tér körüli részén, és a Várkerületen legjobb. A Belváros derekától azonban dél felé egyre több elhanyagoltabb küllemű ház jelenik meg. Az Új utca mutatja a legellentétesebb képet, a sok felújított épület között néhány rossz állapotú bújik meg. A Belváros „szégyenfoltja”, a Hátsókapunál álló Hasenauer-ház, üresen, betört ablakkal várja sorsa jobbra fordulását.

A Várkerület mutatja a legordonozottabb képet, az épületek 79,11%-a jó állapotú, felújított, vagy felújítás alatt van (ez az arány a Belváros esetében 71,43%). Azért sajnós itt is vannak kivételek, s ezek többsége önkormányzati tulajdonú épület. A Budapesten oly gyakori jelenség, miszerint az épületeknek csak a földszinti – rendszerint üzletekhez kapcsolódó – homlokzatait renoválják, szerencsére ritka, előfordulása itt csak 9%-os. Bár ez az alacsonyabb épületmagasságokkal is magyarázható.

Az előbb tárgyalt arány a nyugati városrész kivételével a külvárosokban 60% alatt van, a legalacsonyabb az Észak városrészben, 52,02%, s ebből következik, hogy a sérült házak aránya viszont itt a legmagasabb.

A felújítási tevékenység szinte mindenhol megfigyelhető, ennek hiánya talán csak a Papréten szembetűnő. Az épületeket sokszor csoportonként újítják felkba tömörül (pl.: Újteleki u, Rákóczi u, Deák tér-Mátyás király u-i tömb stb.). A sérült homlokzatú épületek szemmel láthatóan nagyobb számban találhatóak a Balfi utcában és az egész északi külvárosban, illetve a Pócsi utcában (4., 5. térkép).

III. A városrész általános funkcionális képe

1. Funkcionális fejlődés

A közigazgatási funkciók a középkorban a városok főtereire települtek, ekkor még többnyire egy helyen voltak a piaccal, s az egyházi, az oktatási épületek is a közelükben voltak. A 19. századi városfejlődéssel megváltoztak a társadalmi igények, s így a közfunkciók is bővültek, melyek számára rendszerint új középületeket terveztek, lehetőleg a városszerkezetben is fontos helyekre.¹¹ Így történt ez Sopronban is, a belvárosi városháza mellett a külvárosokban egy újabb laza középület gyűrű jött létre, de a belváros sem maradt ki, ahol 1893-ban a régi helyére új városházát építettek. A Vármegyeháza még a Fő térre épült 1832-ben, a 19. század második felében viszont a középületek számára már más helyeket kerestek.¹²

A Várkerület belső oldalának épületállományát vizsgálva látható, hogy főleg kereskedelmi funkcióra készült. Kialakulása előtt, még a középkorban a Belvárosban voltak a vásárok, először az Orsolya téren, majd a Fő téren. Előbbin főleg sót, húst, élelmiszereket, utóbbin fűszereket, posztót és kézművestermékeket árusítottak. A kereskedők sátrai a házak falához tapasztva álltak.¹³ Mindkét téren egy-egy lábasház is tanúskodik a kereskedelmi funkcióról. Ezek földszinti nyílásait később befalazták, az Orsolya téri lábasház árkádjait a műemléki helyreállítás során kapta vissza, mivel a bombázások nyomán a lábak láthatóvá váltak.

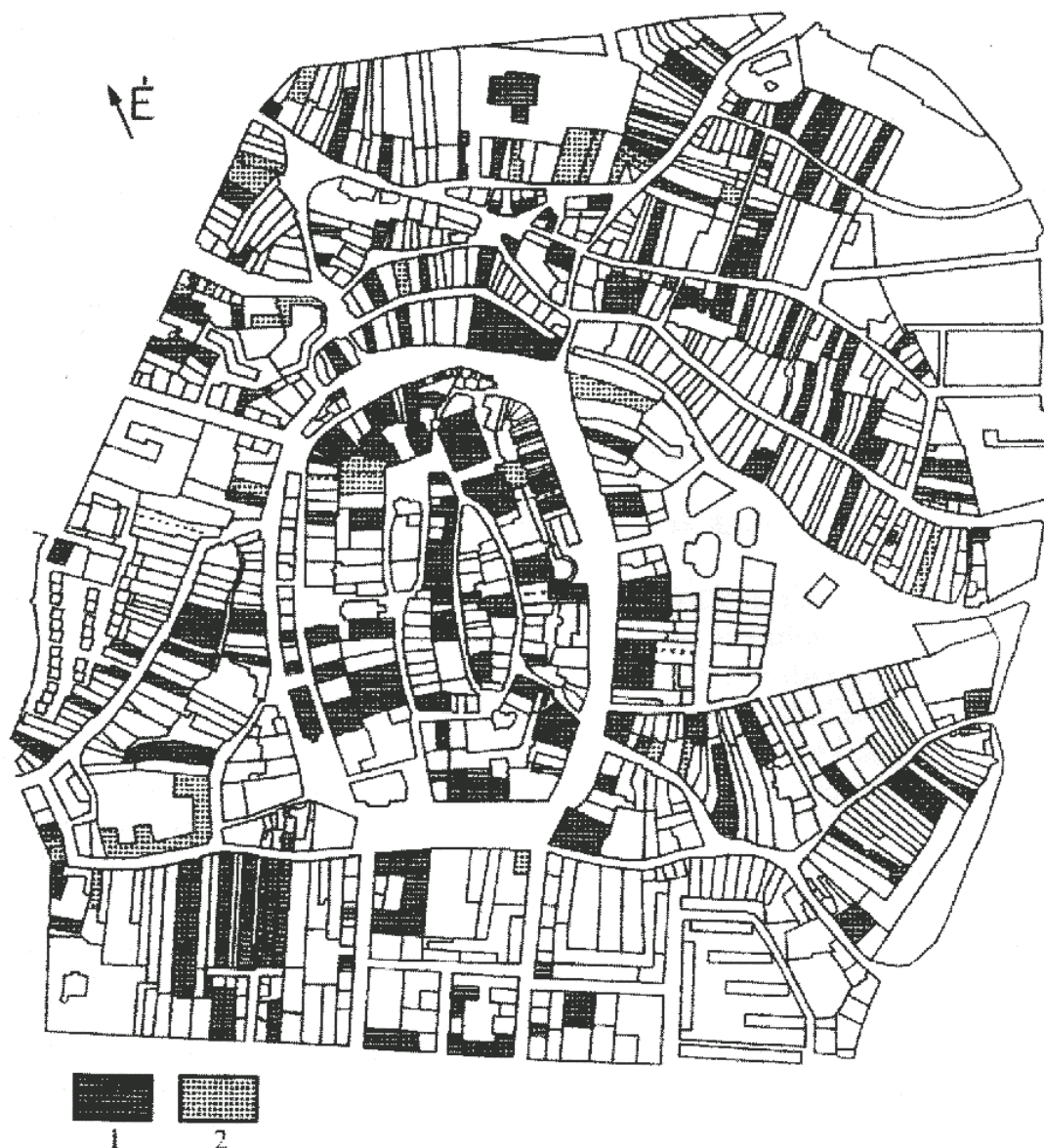
A Várkerület külső oldala a középkorban és a kora újkorban két részre oszlott, az Ötvös utcától az Ikvahídig terjedt a Vendégfogadó-szer, a városba érkező utazók számára sok fogadó működött itt évszázadokon keresztül. (A fogadók is jól kirajzolják az egykori fő forgalmi utakat).¹⁴ Az Ikvahídtól nyugatra pedig a Kovács-szer volt, a Szélmalom és Rózsa utca környékével együtt ez a rész az iparos negyedek alkotta. A belső öv fejlődésével a piac az Előkapu elé került.

¹¹ Sedlmayr János: Védett műemléki területek és épületek városközponti funkciók szolgáltatásban – Kézirat. (A Szerző tulajdonában.)

¹² Winkler G. 1988. 243.

¹³ Major Jenő: Sopron város földrajza 1944. SSz. 45. (1991) 32-54; Csatka E.–Dercsényi D. 1956. 40-53.

¹⁴ Csatka Endre: A soproni vendégfogadók a 16/19. században. SSz. 20. (1966) 201-217.

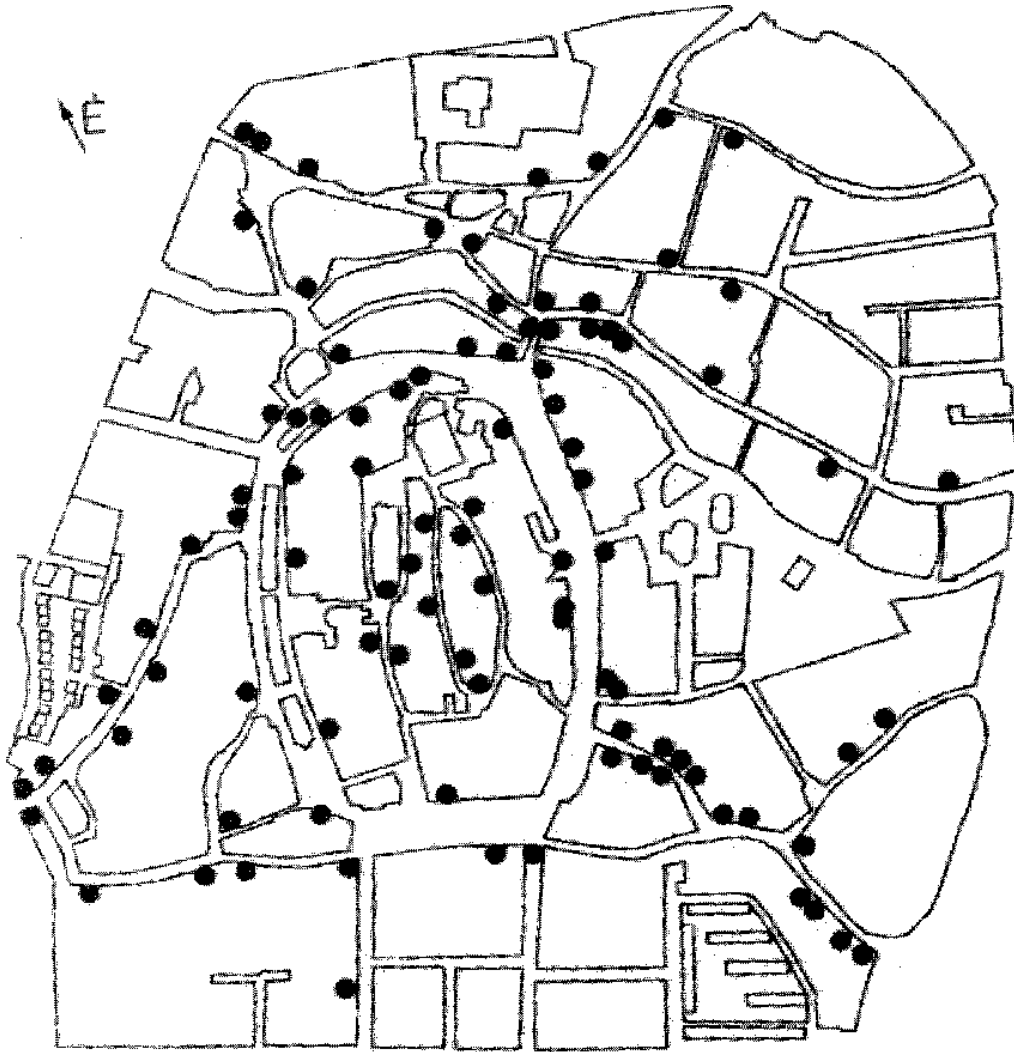


5. térkép. Felújított és felújítás alatt álló épületek, 2000. július.
Saját felmérés. – 1: felújított 2: felújítás alatt áll.

Ennek az is kedvezett, hogy a Torna utcán át folyó patakocskát betemették, így az utazók már nem kényszerültek be mindenáron a Belvárosba, a Hátsókapun keresztül.¹⁵

A második világháború előtt a kereskedelem jellege más volt, mint ma, akkor gazdag szatócshálózat működött.¹⁶

¹⁵ Major J. 1991.



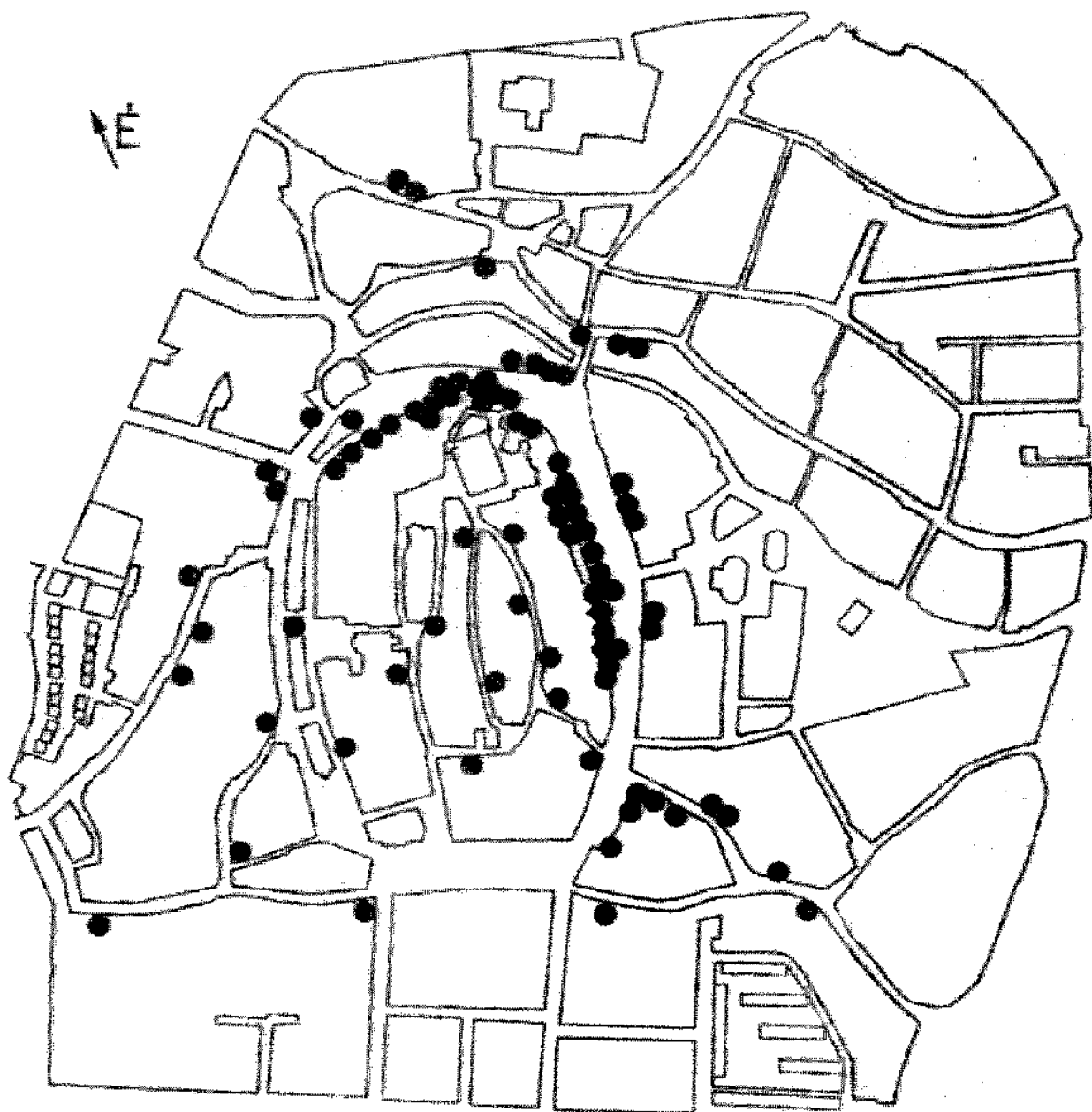
6. térkép. Élelmiszerboltok. 1932.
 Forrás: Sopron... Általános címtára... I.m.

A Várkerület, a maihoz hasonló, domináns szerepet játszott a kereskedelemben, nem volt szinte olyan áru fajta, mely ne lett volna kapható itt. Viszont a belső oldalon a Hátsókapu és az Előkapu között már ekkor is túlsúlyban voltak a nem hétköznapi árucikkeket árusító üzletek. Ide érkeztek meg ugyanis a város vonzáskörzetéből, a környező falvakból a vásárolni szándékozók (6., 7. térkép).¹⁷

A külvárosok forgalmasabb utcáin főleg a különféle élelmiszerboltok domináltak, s háztáji terményeket, kézműves termékeket árusítottak. A háború után e területek fokozatosan lakóövezetekké váltak, főleg a megváltozott főközlekedési irányok és a szocialista lakáspolitiká miatt. Ez utóbbi a történeti külvárosok megújítására kevés pénzt áldozott, hiába készültek rendezési tervek e városrészekre is.

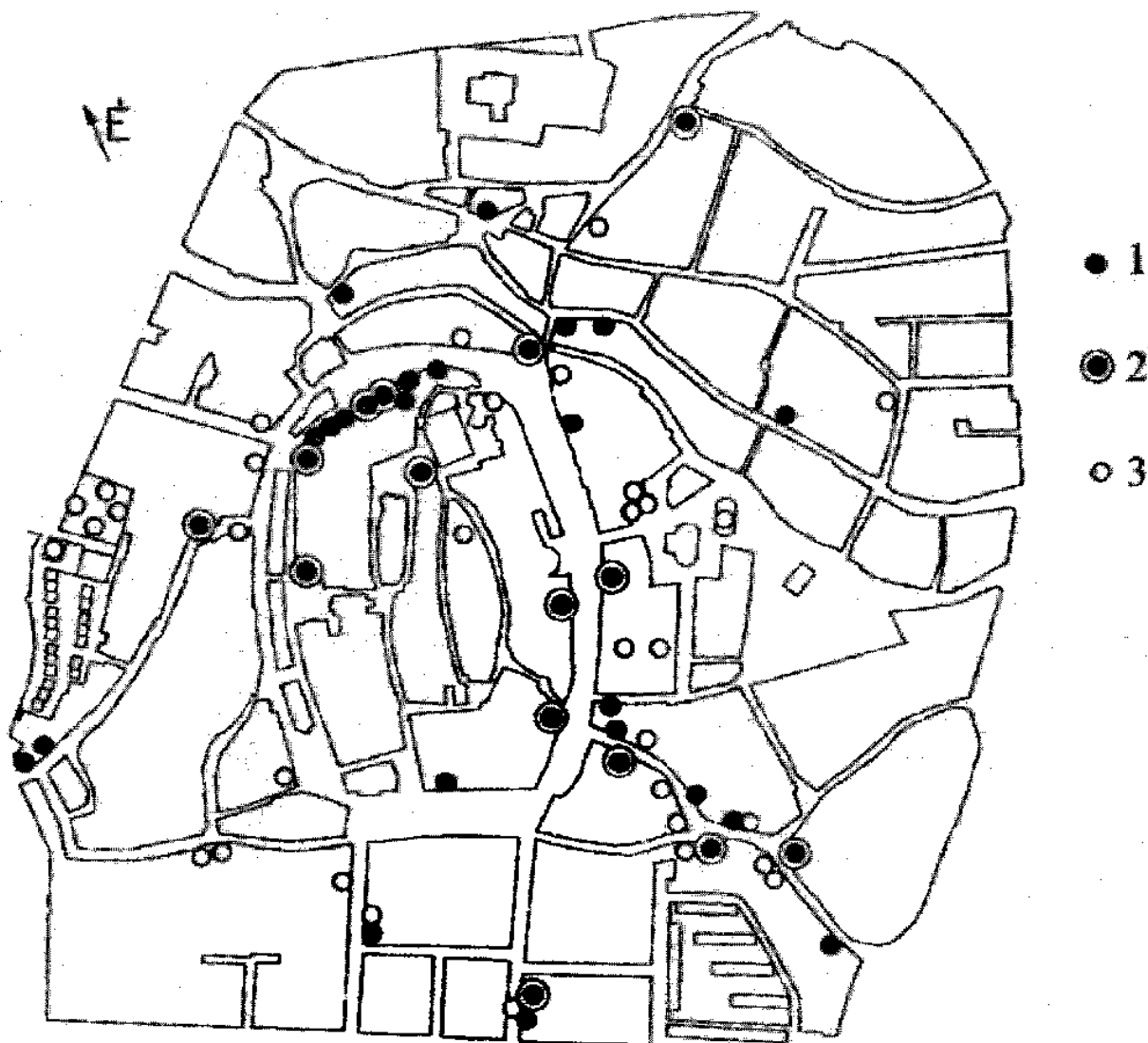
¹⁶ Az adatok forrása: Sopron szab. kir. város „Civitas fidelissima” és Sopronvármegye Általános címtára és útmutatója 1930-1932. Sopron, 1932

¹⁷ Ezt megállapítja Major J. is idézett munkájában.



7. térkép. Ruházat-, textil-, cipő- és bőráru-kereskedések, 1932.
Forrás: Sopron ... Általános címtára... 1.m.

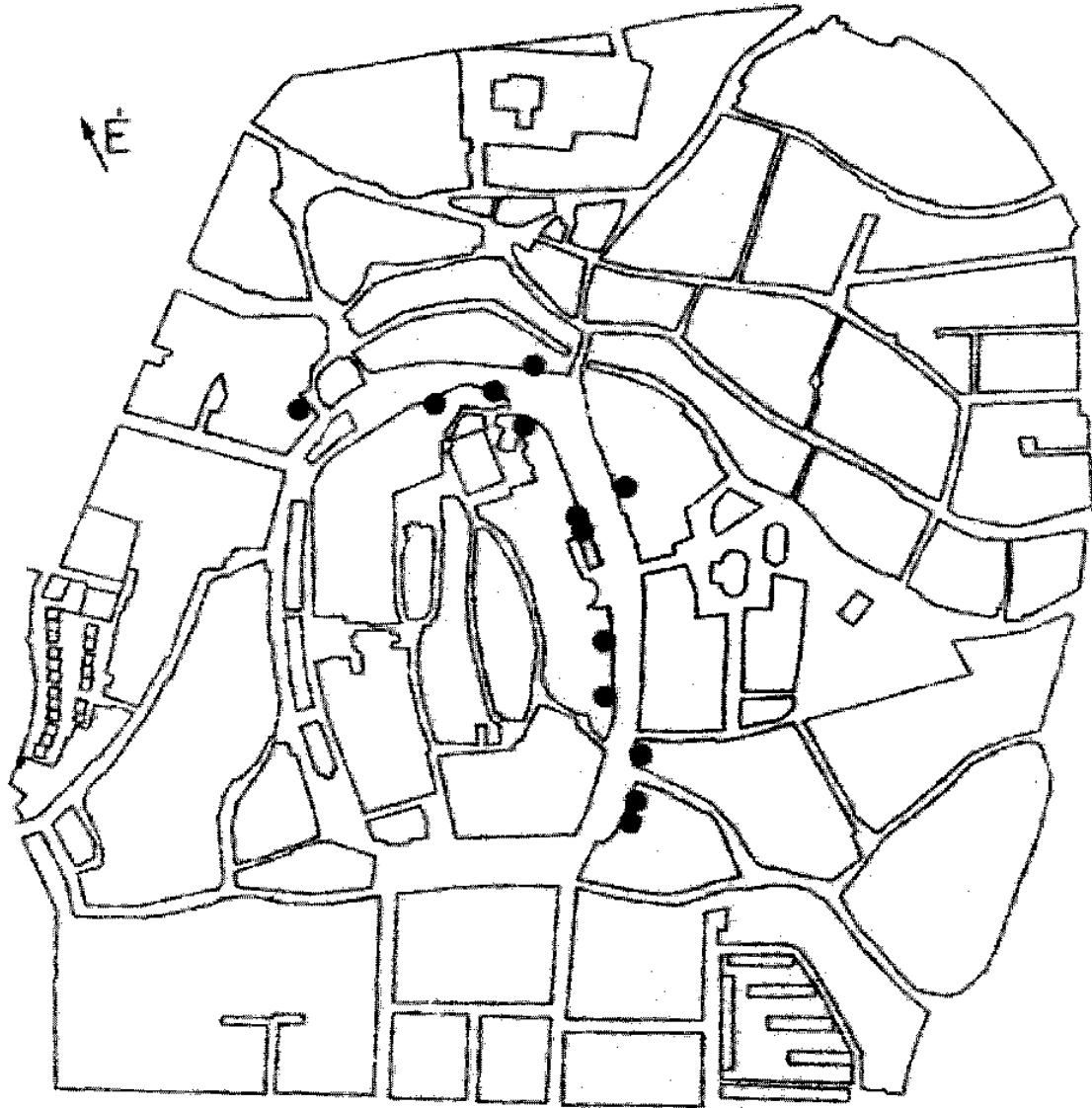
A terület lakásállománya a második világháborúra meglehetősen leromlott, a régi ódon belvárosi házakat is rengeteg apró bérleményre osztották, miközben a helyi lakosság lassan kicserélődött, a módosabbak inkább a Lőverekben építettek maguknak tágas villákat, vagy a meglévőkbe költöztek ki.



8. térkép. Élelmiszerboltok, 1972-2000. Forrás: Vidéki telefonkönyv... I.m. és saját felmérés.
 1: élelmiszerbolt, 1972. 2: élelmiszerbolt 2000-ben is 3: élelmiszerbolt csak 2000-ben

Az államosítások után, az államszocializmus éveitől a város kereskedelmi hálózatát a tervgazdaság keretei közé szorították.¹⁸ A Várkerületen ekkor sokkal egyhangúbb üzletsor várta a vásárlókat. Az élelmiszerboltok esetében két nagy ABC dominált, egyikük kínálata országos hírvű volt (Csemege), ezek mára is megmaradtak, de a kialakult versenyhelyzet miatt forgalmuk visszaesett. Adatforrásunk szerint több helyről eltűntek az üzletek, Sopron városa is az ipar (könnyűipar) szolgálatába állt.

¹⁸ Az adatok forrása itt egy 1973-as telefonkönyv (Vidéki telefonkönyv 1972-73 – Telefonkönyv/1973 Veszprém, Vas és Győr-Sopron megye – Magyar Posta), így nem szabad azt feltételezni, hogy minden üzletnek, irodának volt ekkor már telefonvonala, de többségük vélhetően rendelkezett vele, ezért a főbb jelenségek megállapíthatóak.



9. térkép. Ruházat-, textil-, cipő- és bőráru-kereskedések. 1972.
 Forrás: Vidéki telefonkönyv... 1.m.

A tervszerűen elosztott szolgáltató egységek közül a legtöbb ma is működik, profilváltásokra leggyakrabban a Várkerületen került sor (8., 9. térkép).

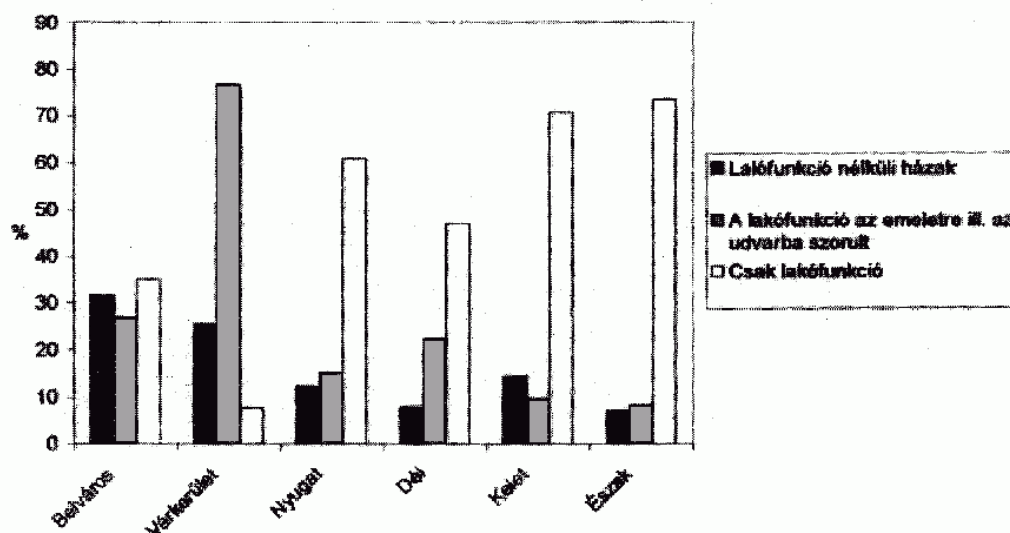
A jelentősebb ipari üzemek száma nem csökkent, sőt új telephelyek is keletkeztek. Még az ódon Belváros falai közé is került egy (Gamma Művek). Mára ezek többsége bezárt, illetve kisebb területen, kisebb teljesítménnyel működik.

2. A lakófunkció térbeli jellegzetességei

A lakófunkció megléte, illetve esetleges hiánya többféle jelenség, folyamat függvénye, illetve jelzője lehet. A lakófunkció kizárólagossága egy területen azt jelenti, hogy a kereskedelmi forgalom és szolgáltatások szempontjából az kevésbé jelentős, az épület-

állomány értéktelenebb a nem-lakó funkciók számára. Ugyanakkor ha teret hódít a kiskereskedelem, vagy megnő az irodák iránti igény, illetve a közfunkciók terjeszkednek, akkor a lakófunkció az udvarokba, majd az emeletre szorul, vagy teljesen eltűnik az épületből.

A vizsgált területen a lakófunkció nélküli épületek aránya a Belvárosban a legmagasabb (34,6%), ennek oka a közintézmények magas száma, ez a város közigazgatási központja, de jelentős az oktatási intézmények súlya is. Ugyanakkor a kizárólagosan lakófunkcióval rendelkező házak aránya is viszonylag magas, ezt a kereskedelem, a szolgáltatások részleges hiánya magyarázza. A lakófunkció a Várkerületen szorult a legnagyobb arányban az emeletre (54,3%), ez is a terület kereskedelmi központ voltát bizonyítja. A Belvárosban is 20% felett van ennek aránya, itt a döntő a vendéglátás, s inkább a turistákat kiszolgáló, színvonalas termékeket árusító üzletek. A külvárosokban a lakófunkció kizárólagossága mind nagyobb méreteket ölt, a keleti és az északi városrész esetében már 70% felett van az arányszám.



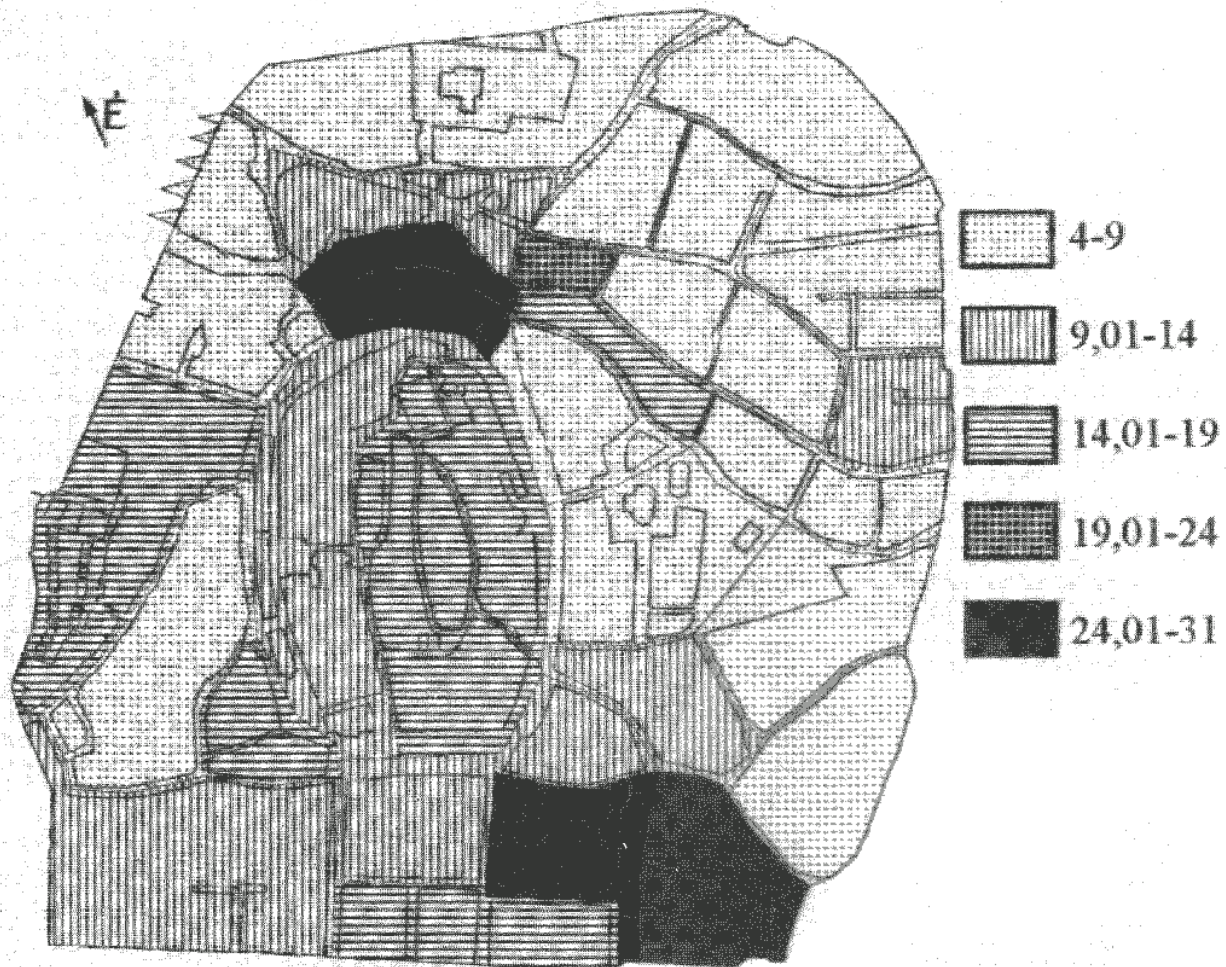
2. A lakó- és nem-lakófunkció területi jellegzetességei, 2000. július. Saját felmérés.

S míg a Belvárosban és a külvárosokban a lakófunkció nélküli házak főleg közfunkcióval bírnak, addig a Várkerületen e funkció szinte hiányzik, a valamikori lakókat az üzletek, az irodák „szorították ki”. Ezt az itt található épületállomány is predestinálja, hiszen több ház eleve kereskedelmi funkcióra épült (2. ábra).

2. 1. Néhány demográfiai mutató jellemzése

E fejezetben vizsgálatunk részben az 1990-es népszámlálás adatbázisára támaszkodik.¹⁹ Azóta ugyan tíz év eltelt, de az adatok hozzávetőlegesen tükrözik az egyes városrészek társadalmi és demográfiai jellemzőit.

¹⁹ Statistical DataBase Query 1990-es népszámlálási adatok. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 1992; 1993. 2. 0. verzió (CD-ROM)



10. térkép. Népsűrűség 1000 fő/km²-ben, 1990. Forrás: KSH, 1990-es népszámlálás és saját számítás.

A népsűrűségi mutató értéke 4000 és 31.000 fő/km² közötti értékeket vesz fel.²⁰ Területi különbségeit tekintve nagy a népsűrűség a panel lakótelepen, a déli városrészben. A külvárosok esetében általában alacsony ez az érték, egy terület viszont, a Várkerület északi pereme, rendkívül sűrűn lakott. Ennek oka az, hogy itt túlnyomóan emeletes a beépítés (de ez is csak ritkán jelent két emeletet!), és magas a lakásszám. 1990 óta főleg a várkerületi részen nagyt csökkenthetett a népsűrűség, hiszen itt az üzleti funkció terjedése több lakást is kiszorított.

A Belváros, a Deák téri házsor és az Újteleki utca nyugati tömbje közepes népsűrűségű volt 1990-ben (3., 10., 11. térkép). Az 1990-es népsűrűségi térképet összevetve az 1930-as térképpel markáns változások figyelhetőek meg.²¹

²⁰ Becsléseink szerint Sopron város teljes közigazgatási területén a népsűrűség 3-400 fő/km² volt 1990-ben. Hazánk városait tekintve Budapest belső kerületeiben ez az érték az 50.000 fő/km²-t is eléri.

²¹ Heimler Károly: Sopron topográfiaja. Sopron, 1936. I. m. térképe a népsűrűség jellemzésére még a l/ha mutatót használja. 1 l/ha = 100 fő/km².

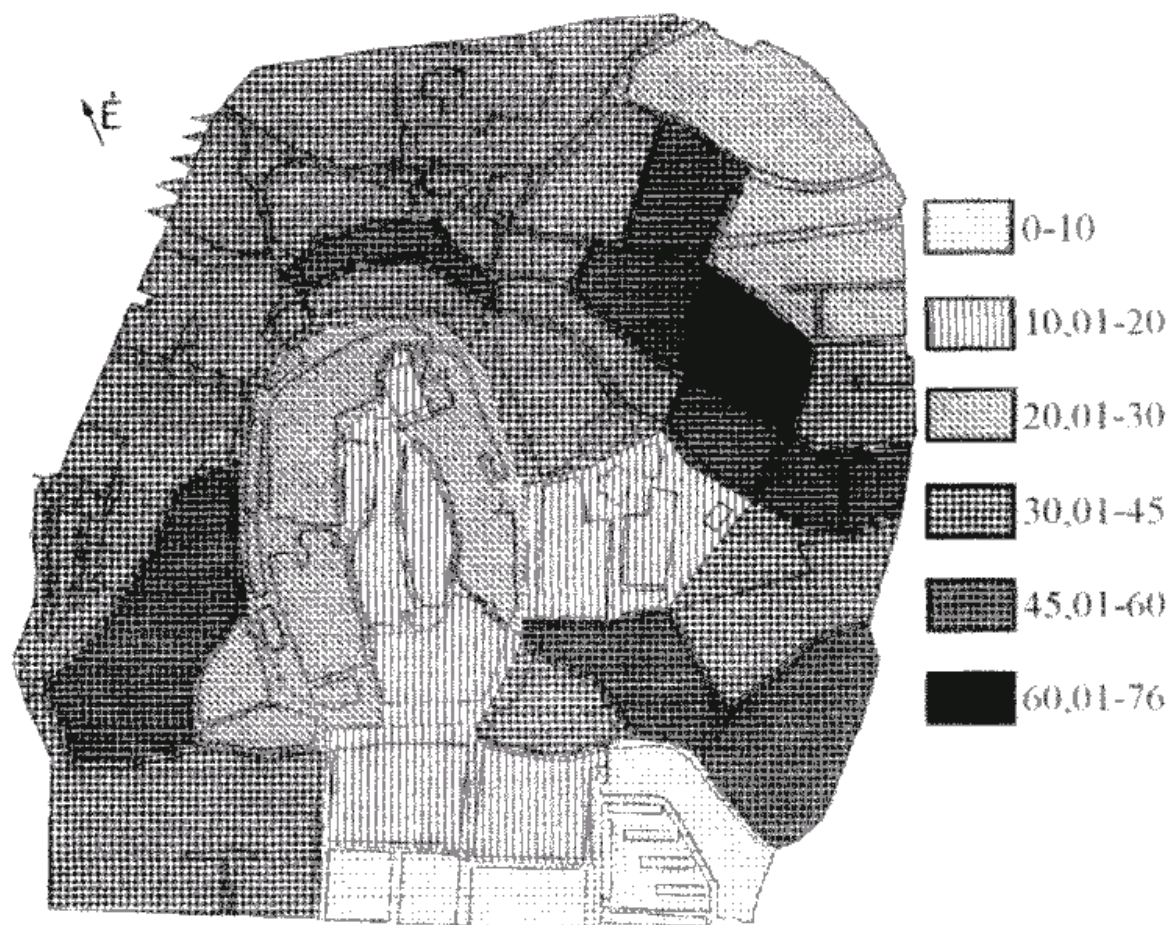


11. térkép. A lakásszám területi különbségei, 2000. július. Saját felmérés.

A két világháború között a népsűrűségi térképen jól kirajzolódott a városközpont, mint a legsűrűbben lakott hely. Itt $30\,000$ fő/ km^2 feletti értékek mutatkoztak, ami a zömmel egy-két emeletes épületmagasság esetén nagyon magas. Ezt a zsúfoltságot a Belváros műemléki rekonstrukciója során sikerült a mai értékekre redukálni, de megjegyzendő, hogy a közintézmények számának növekedése is szerepet játszhatott ebben. Egyes házakban azonban még most is túl magasnak mondható a lakásszám. A

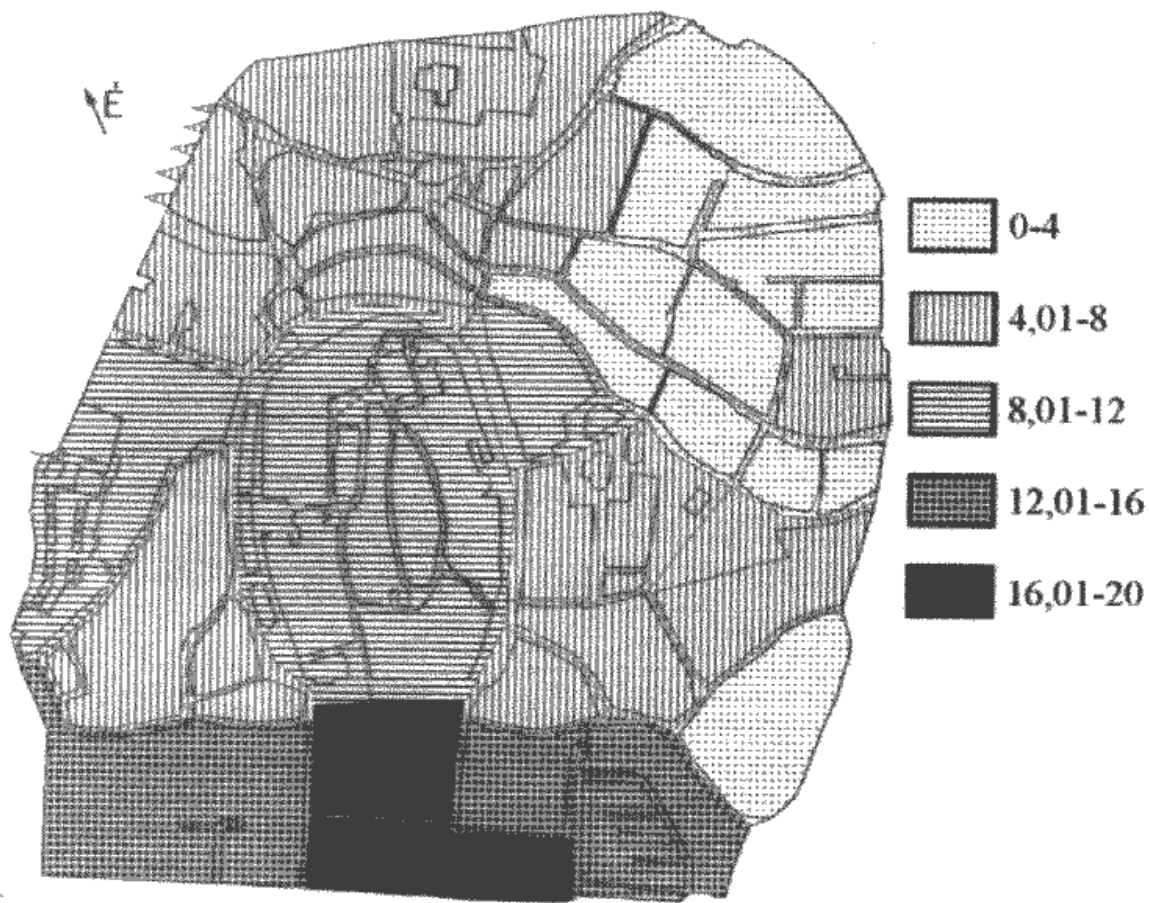
Várkerület északi részén viszont 1990-ben is ugyan olyan magas volt a népsűrűség, mint hetven évvel ezelőtt!

A lakásokat a statisztika komfortfokozat szerint is csoportosítja. Az erre vonatkozó adatok alapján készített térképen a félkomfortos és komfort nélküli (ide tartoznak a szükséglakások és az egyéb lakások is) lakások együttes aránya szerepel.²²



12. térkép. Félkomfortos és komfort nélküli lakások együttes aránya (%), 1990-ben.
Forrás: KSH, 1990-es népszámlálás.

²² Félkomfortos lakás: 12 m² feletti szoba, főzőhelyiség, fürdőhelyiség vagy WC; villannyal és vezetékes vízzel ellátott; egyedi fűtési móddal rendelkezik. Komfort nélküli lakás: 12 m² feletti szoba és főzőhelyiség, lakáson kívüli WC; egyedi fűtési mód; vízvetel lehetősége biztosított. Szükséglakás: 6 m² feletti szoba; ablakkal vagy üvegezett ajtóval ellátott; fűthető; WC használat és vízvetel lehetősége biztosított. Egyéb lakás: minden 4-6 m² közötti lakott helyiség.



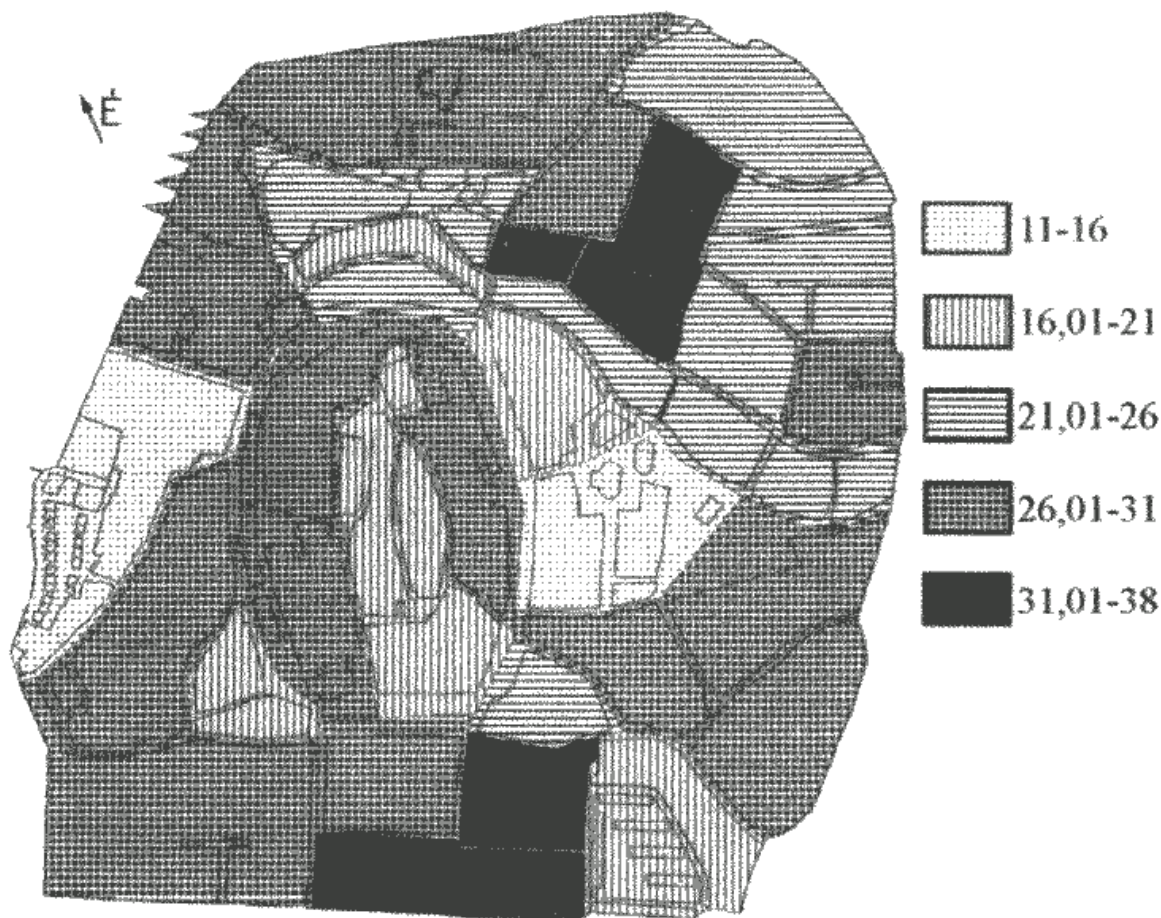
13. térkép. Felsőfokú végzettségűek aránya (%), 1990-ben. Forrás: KSH, 1990-es népszámlálás.

E térkép alapján látható, hogy a lakások komfortfokozata legmagasabb a déli városrészben, mivel itt az épületállomány nagy része a második világháború után épült. A Belváros viszonylag jó állapota egyértelműen megint csak a 60-70-es évek rekonstrukciós munkáira vezethető vissza (12. térkép).

A történeti külvárosok rossz lakáskörülményei megdöbbentőek és ellentétben állnak a város egészéről a köztudatban kialakult képpel. A félkomfortos és komfort nélküli lakások együttes aránya szinte mindenhol eléri az 50%-ot, máshol a fiatalabb épületállomány beékelődése javítja a mutató értékét (pl. Rákóczi utca déli és Újteleki utca nyugati tömbje, északi városrész). Mi változhatott az elmúlt tíz év alatt? A felújítás alatt lévő és felújított épületekre visszatérve, megfigyelhető bizonyos – gyakran csoportosuló – felújítási tevékenység a külvárosokban is, ezek során nyilván a komfortfokozat növekedésére is sor kerülhetett.²³

Az itt élő lakosság két mutatóját tekintve elmondható, hogy a városrészt főleg alacsony képzettségű és meglehetősen előregedett népesség lakja.

²³ Az előbb tárgyalt „komfortosság” mutató országos átlaga 30,99%, a soproni pedig 23,18% volt 1990-ben.



14. térkép. 60 év felettek aránya (%), 1990-ben. Forrás: KSH, 1990-es népszámlálás.

A magasabb, felsőfokú képzettségű lakosság jól láthatóan a déli városrész újabb építésű lakásaiban lakik, területileg kapcsolódva a még délebbre található Lőverekhez, mely már hosszú idők óta a város magas státuszú lakónegyede, villanegyede. Csak a két új lakótelep lakossága mutat fiatalosabb korszerkezetet, illetve a Belváros közepe – ennek oka azonban egy kollégium, enélkül itt is 20–30%-os a 60 év felettek aránya – s a Várkerületől keletre eső rész (13., 14. térkép).²⁴

(Folytatása következik.)

²⁴ A felsőfokú végzettségű lakosság országos aránya 6,96%, soproni átlaga pedig 8,8%. A 60 év feletti népességet tekintve az átlag 18,89, illetve 17,67% volt 1990-ben.

IV. Társadalmi – gazdasági funkciók

A történelmi városrészben a nem-lakó funkciók eloszlását figyelembe véve ma négy fő övezetet lehet elkülöníteni. A belváros az igazgatási központ, a várost látogató turisták fő tartózkodási helye, amely természetesen üzletekkel és vendéglátóhelyekkel is ellátott. A Várkerület a fő kereskedelmi központ, itt van a legtöbb üzlet, iroda, pénzügyintézet, innen azonban a közintézmények szinte teljesen hiányoznak. Ehhez kapcsolódik a Füredi sétány és az Árpád utca környéke is. A külvárosok többnyire alacsony szintű kereskedelemmel, főleg napi, alapvető fogyasztási cikkekkel árusító üzletekkel bírnak, de mindegyik külváros rendelkezik egyéni sajátosságokkal, melyeket a város közlekedése is erősen befolyásol. A negyedik kategória a lakótelepeké, ahol szinte kizárólag a lakófunkció dominál.

1. Közintézmények

A közintézményi funkciók a kiskereskedelemmel ellentétben többnyire egész épületet töltenek be. Ezek a városok modernkori funkcionális fejlődésében gyakran koncentrálódnak egy területre. Kisebb városok, mint például Sopron esetében ez ritkábban történt (1. térkép) Az üzleti negyedek kialakulásában általában a piacnak van meghatározó szerepe, míg a közfunkciók elhelyezésében a városvezetés szempontjai dominálnak.

A 20. században az új igényeknek megfelelően a közintézmények skálája bővült ugyan, de az ekkor már meglévő belvárosi épületekbe is helyeztek el hivatalokat.¹ A műemléki kutatásokat követően a Fő téren és a belváros egyéb pontjain több egykori lakóépületben különféle múzeumokat rendeztek be (1. térkép).

A középület-állomány napjainkig viszonylagos állandóságot mutat. Azok az épületek, amelyek a 19. században közfunkcióval bírtak, rendszerint ma is így működnek.² Csupán rendeltetésük változhatott meg, s ugyanígy cserélődnek ma is a közfunkciók³.

2. Anyagi szolgáltatások

2.1. A kiskereskedelem

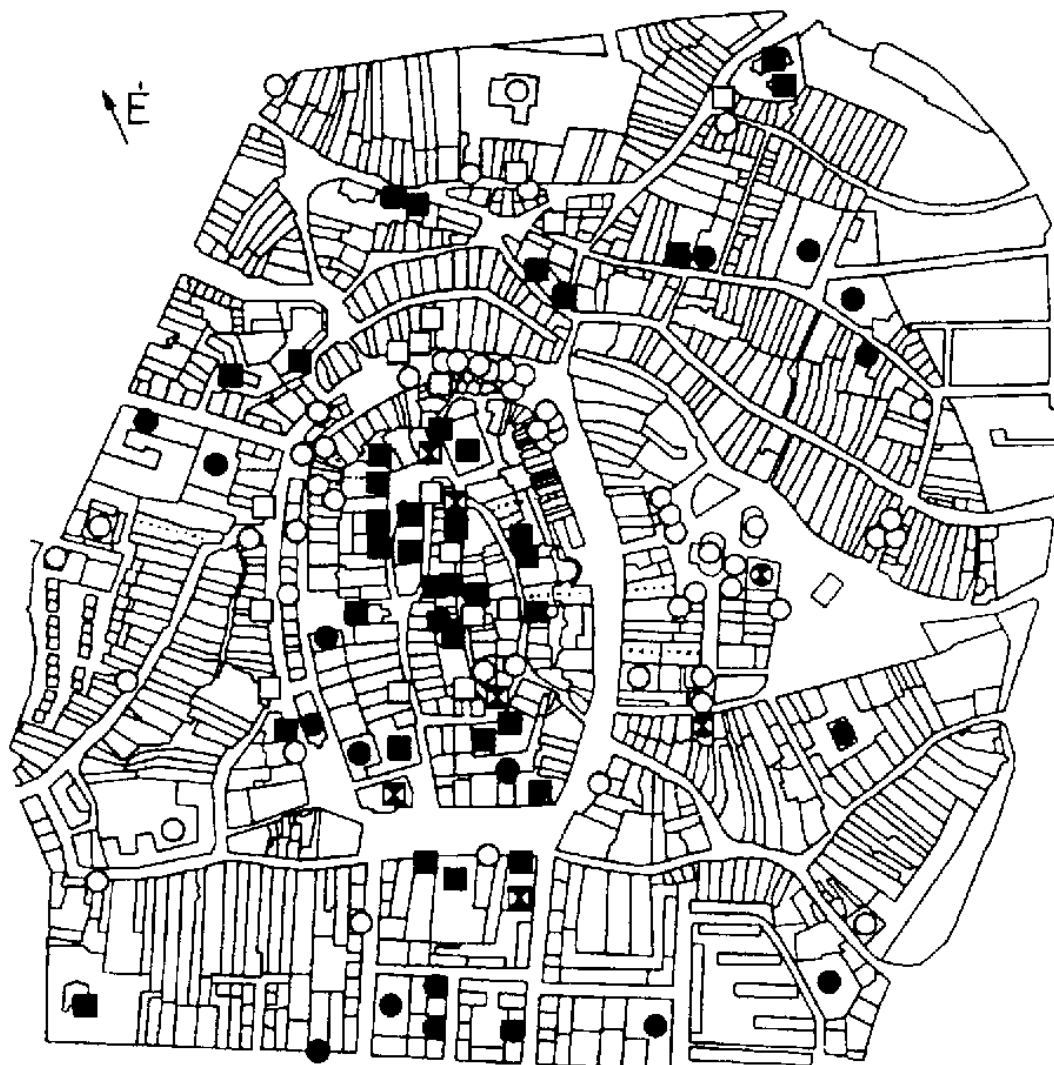
Az 1990-es években a kereskedelem átalakult a városban, bolthálózata sűrűségét, vagy a kínálat sokféleségét tekintve közelíteni kezdett a második világháború előtti állapothoz. Emellett új, külső területek értékelődtek fel a városban, s ezzel párhuzamosan a kereskedelem bizonyos új formái jelentek meg (pl. bevásárlóközpontok, szak-

¹ Nemrég a volt Vármegyeháza rekonstrukciójának keretében a Földhivatal foglalt el egy újabb belvárosi házat.

² Kivételesen pl. a Fővényverem utca 21. sz. alatti volt iskola, legutóbb nevelőotthon, melyet a Pannónia szálloda tulajdonosai vettek meg, s jelenleg felújítása folyik.

³ Iskola- és óvodabezárások, költöztetések, a zeneiskola jövőre költözése a Patak utcába, a városi könyvtár költözése a Pócsi utcába, s ezzel párhuzamosan a Művelődési Ház konferenciaközponttá való átépítése stb.

áruházak), melyek erős konkurenciát támasztottak a hagyományos kereskedelmi módoknak.

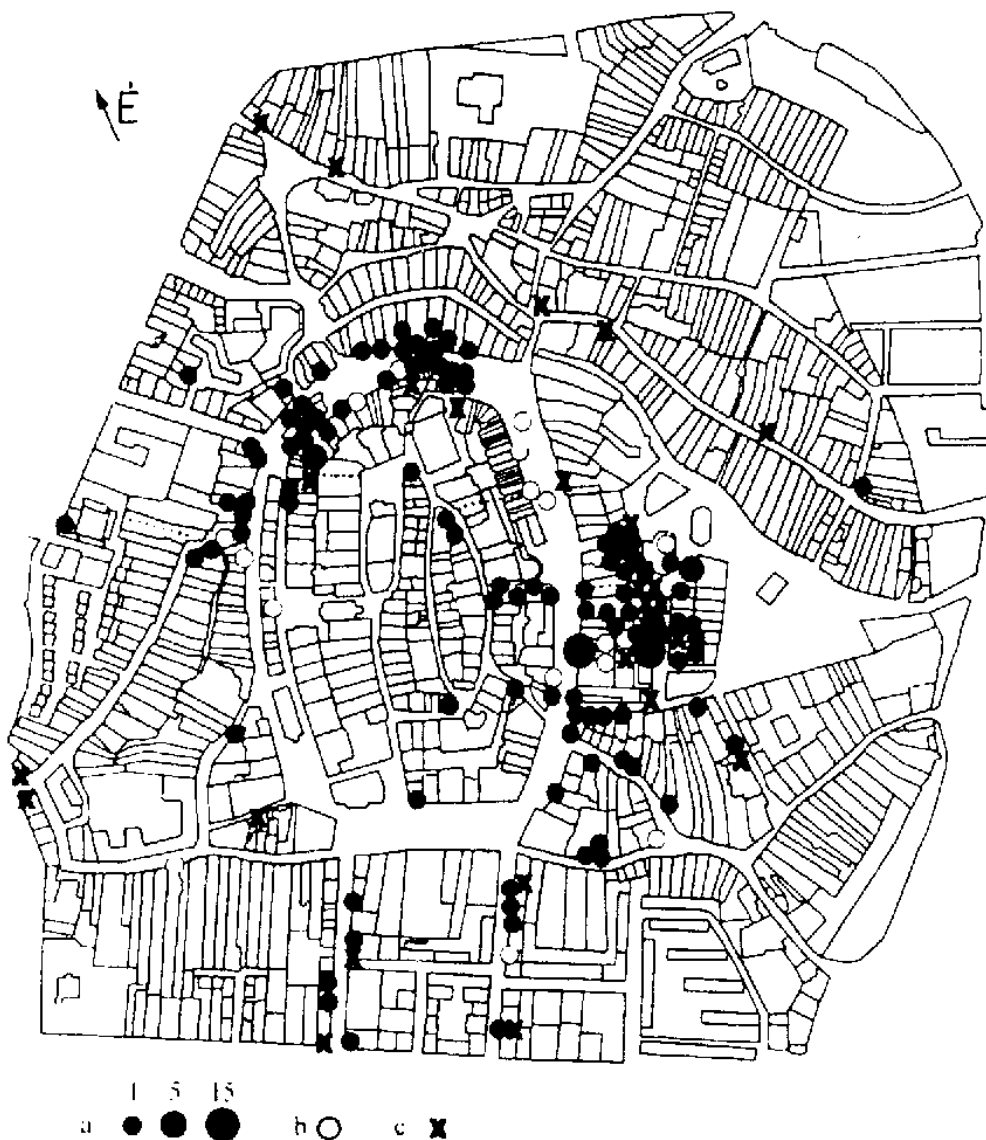


	1	2	3
a	■	□	⊠
b	●	○	⊙

1. térkép. Lakófunkció nélküli épületek, 2000. július. Saját felmérés – a: műemlék; b: nem-műemlék;
1. közintézményi 2: üzleti 3: vegyes funkció.

A napi fogyasztási cikkek (élelmiszer, gyógyszer, dohány, ital, illatszer, gyógynövény, újság) kereskedelmének megoszlását tekintve jól elkülönül a Várkerület és a belváros, ahol a legalacsonyabb ezen üzletek aránya (16 és 12%). A Várkerületen sokkal több a tartós fogyasztási cikket árusító üzlet. A tartós fogyasztási cikkekben belül két csoportot lehet megkülönböztetni. Egyrészt azokat, amelyek fontosak a bevásárlóturizmus számára is, mint például a ruházati-, textiláru-, cipő- és

bőráruboltok, valamint a kultúrcikkeket kínáló üzletek, galériák. Utóbbiak nem csak a bevásárolni jövőkre alapoznak kínálatukkal, hanem a turistákra is (2. térkép).

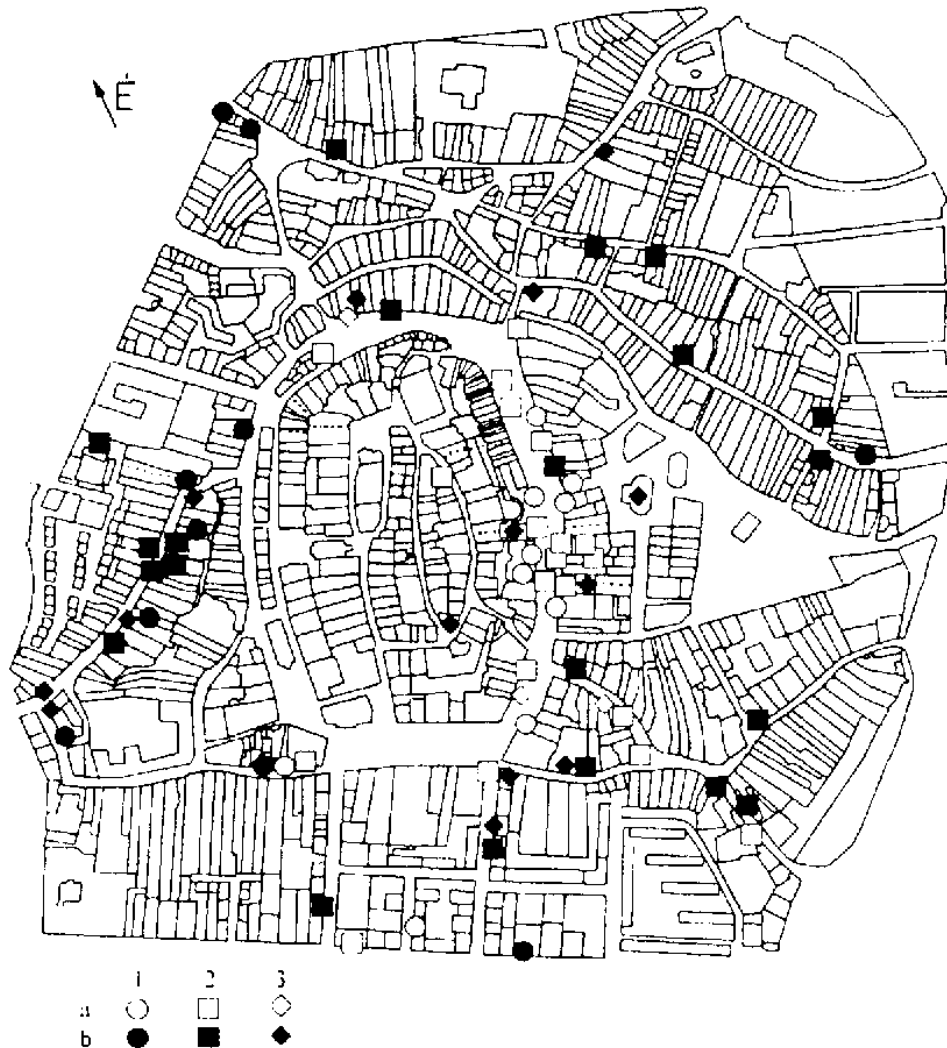


2. térkép. Ruházati-, textiláru-, cipő- és bőráru-boltok, üres üzlethelyiségek, 2000. július. Saját felmérés – a: ruházati és textiláru-boltok; b: cipő- és bőráru-boltok c: üres üzlethelyiségek.

Másrészt itt találhatóak azok az üzletek is, melyek a helyi lakosságot szolgálják, mint például a papír- és nyomtatványáru, könyvek, iparcikkek, mezőgazdasági cikkek, híradástechnika, számítástechnika stb. A napi fogyasztási cikkek üzletei részben kiszorultak e területről, illetve számuk nem nőtt tovább. Ezt a tendenciát az 1990-es évek elején felerősödött osztrák bevásárlóturizmus indította el. A Várkerület (és a hozzá kapcsolódó Füredi sétány) üzleteit ma tehát jórészt az osztrák

bevásárlóturizmus, kisebb részben a lakossági fogyasztás élteti. A Várkerületnek hagyományai vannak, presztízse ma is nagy a városban.

A külvárosokba települtek át a Várkerületről kiszorult üzletek. Sajátos üzlet-koncentráció jött például létre az Újteleki utcában, illetve szűkebb környezetében, ahol a legtöbb iparcikket, kerékpár- és autófelszerelést kínáló bolt található. (3. térkép) Egy szerényebb koncentráció figyelhető meg a Mátyás király utcában a híradástechnikai és a számítástechnikai szaküzletek tekintetében. Egyébként a Mátyás király utca üzleteiben az a sokszínűség figyelhető meg, mint a Várkerületen.



3. térkép. Iparcikk-szaküzletek, 1932–2000. Forrás: Sopron szab. kir. város „Civitas fidelissima” és Sopronvármegye Általános címtára és útmutatója 1930–1932. (Sopron, 1932.), ill saját felmérés – a: 1932; b: 2000; 1: autófelszerelés- és kerékpár-szaküzletek; 2: iparcikk és mezőgazdasági cikk üzletek; 3: háztartási gép, híradás- és számítástechnikai üzletek.

Tovább vizsgálva a külvárosokat megemlíthető az Ötvös utca, melynek kereskedelme egykor magasabb nivójú volt. Az utca kimaradt a bevásárlóturizmus célterületeiből, ez rossz forgalmi irányával magyarázható. A Sas tér szerepének alaku-

lása is érdekes még. A tér egykori csomópont és köztér jellege a fő forgalmi irányok átalakulásával (Lackner utca megnyitása) mára elveszett. A Pócsi utca fejlődése csak a Híd utca forgalmi szerepének növekedésével várható, ebből a nézőpontból viszont kedvezőtlen egyirányú közlekedése és annak iránya.

2. 2. Pénzintézetek, irodák

A bankok, biztosítók és pénzváltóhelyek területe szintén a Várkerület. Ezen a körön viszonylag egyenletesen oszlanak meg a hasonló szolgáltatásokat nyújtó pénzintézetek. Ugyanakkor kisebb fiókok, takarékszövetkezetek találhatók a külvárosokban is, továbbá a belváros presztízse, nyugodtabb környezete miatt oda is betelepült néhány bank. Az egymás profilját kiegészítő bankok, biztosítók és hasonló intézmények szívesen települnek egymás mellé, így jobban működhet például a védelmi rendszer. Egmás mellett található bank és biztosító a Széchenyi téren és az Új utcában, bank és brókerház a Várkerületen, bank- és zálogfiók, illetve takarékszövetkezet a Színház utcában.

A pénzváltók a külföldi turistaforgalmat célozzák meg, ezek kizárólag a Várkerület északi és keleti részére összpontosulnak. Gyakran nem foglalnak el egy egész üzlethe-lyiséget, legtöbbször dohány- és italáruval együtt jelentkeznek, de az sem ritka, hogy ruházati vagy élelmiszerboltokban lehet pénzt váltani – a 14-ből 8 így működik.

Különleges figyelmet érdemelnek az ügyvédi és a könyvelői irodák. Ezek többnyire csak ügyfélfogadási idejükben funkcionálnak.⁴ Az ügyvédek szívesen tartanak irodát a Várkerületen, de ez ma már nem olyan általános, mint a II. világháború előtt. Jelenleg a Színház utca tűnik az ügyvédi irodák koncentrált helyének. Itt volt régebben az ügyvédi munkaközösség – ma ügyvédi kamara – és számos új iroda is alakult. Ez magya-rázható a bíróság közelségével is, amely régebben a Lackner Kristóf utcában volt, ma pedig a Színház utca közepén található (4. térkép).

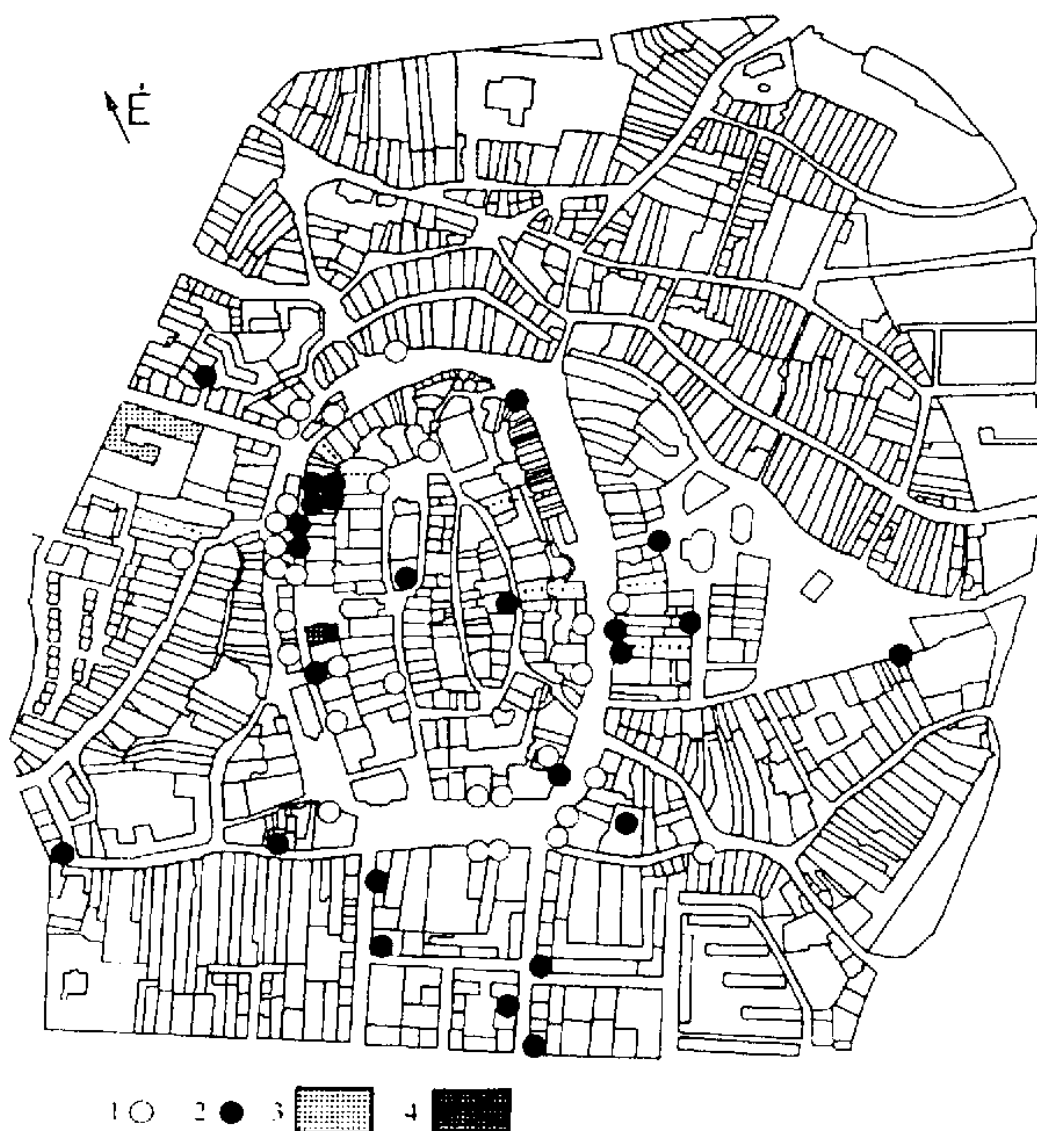
Az egyéb irodák közé soroltuk a vállalkozások, Kft-k, Bt-k, egyesületek, alapítvá-nyok irodahelyiségeit, köztük azokat is, amelyeknek nincsen ügyfélforgalmuk. Ezek sokkal egyenletesebben helyezkednek el a vizsgált területen, úgy tűnik, a központban a jövedelmezőbb, nagyobb alaptőkéjű, kifelé a kevésbé jövedelmező vállalkozások irodái vannak, illetve azok, melyek számára a hely presztízse kevésbé fontos.

2. 3. Vendéglátás, szállásadás

A vendéglátás csekély területi differenciálódást mutat. A magas színvonalú vendéglők, borozók, sörözők, pizzériák jól láthatóan elkülönülnek a bevásárló övezetektől, több-nyire azok peremeire települtek. Ennek megfelelően sok vendéglő, étterem található a belvárosban és a Várkerület nyugodtabb részein, elsősorban annak déli, délkeleti ré-szén, illetve külső oldalának északi részén. A Várkerületen a nagy gyalogosforgalmú helyeken, az üzletek szomszédságában gyakoriak a cukrászdák, a kávéházak. A szeré-nyebb színvonalú szolgáltatást nyújtó, elsősorban lakossági igényeket kielégítő boro-

⁴ Követésük is nehezebb volt, mivel egy rendelőt, irodát sokszor többen használnak, és a kiírások alapján nem lehetett mindig teljes biztonsággal eldönteni, hogy hány irodahelyiség van (és hogy melyik szinten helyezkednek el), ezért ezek jelenlétét jegyeztük csak fel (így történt az egyéb irodák esetében is).

zók, presszók, bárók, falatozók, büfék a külvárosokba szorultak vissza. Kereslet is leginkább itt van rájuk.

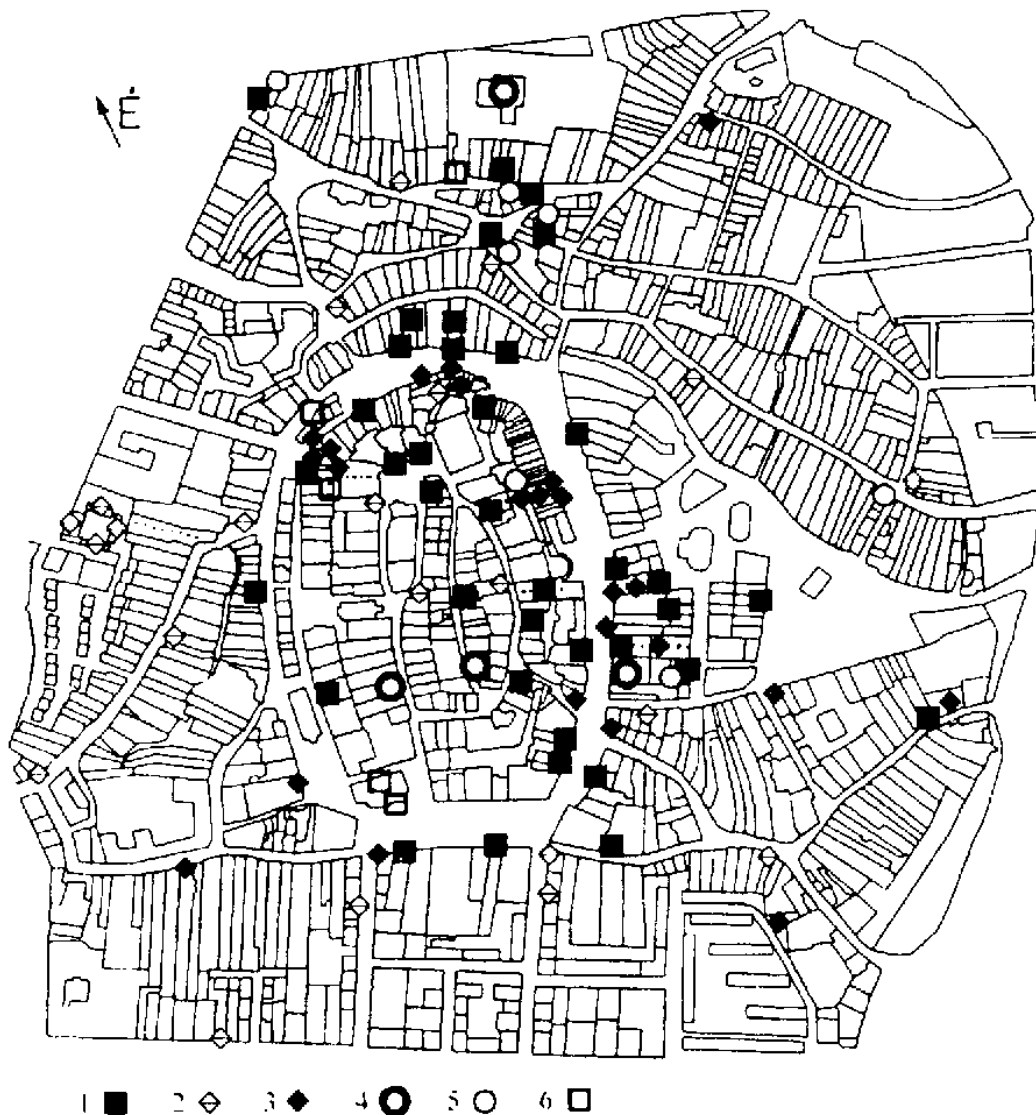


4. térkép. Ügyvédi irodák, 1932–2000 Forrás: Sopron szab. kir. város „Civitas fidelissima” és Sopronvármegye Általános címtára és útmutatója 1930–1932. (Sopron, 1932.) ill. saját felmérés – 1: 1932; 2: 2000; 3: a bíróság épülete 1932-ben; 4: A bíróság épülete 2000-ben.

A vizsgált területen négy szálloda található, kettő a belvárosban.⁵ Az északi városrészben, városfal mellett a Sopron Szálló vonzásában kisebb koncentráció jött létre, több fogadóval, vendéglátó- és szórakozóhellyel. A szórakozóhelyek (a közösségeket most nem számítva) amúgy meglehetősen kis számban képviseltetik magukat a városrészben, kettő a művelődési központ épületében foglalt helyet az átépítés kezdetéig.

⁵ Pannónia, Sopron, illetve Palatinus és a legutóbb megnyílt Wollner.

egy pedig a már említett Sopron Szálló mellett található. Szórakozásra, főleg éjszakai kikapcsolódásra tehát nem alakult ki jelentős bázis a minőségi vendéglátáson kívül. A szórakozóhelyek a külső negyedekben helyezkednek el, főleg a Jereván lakótelep irányában (5. térkép).



5. térkép. Vendéglátás, szállásadás, 2000. július. Saját felmérés – 1: vendéglő, étterem, magas színvonalú egyéb vendéglátóhely; 2: borozó, presszó, falatozó; 3: cukrászda, kávézó, fagyaltozó; 4: szálloda; 5: egyéb szállásadás; 6: szórakozóhely.

2. 4. Egyéb szolgáltatások

Az egészségügyi szolgáltatások közül a fogorvosi magánrendelők 44 épületben vannak jelen, ezeknek mintegy 56%-a a Várkerület övén összpontosul, kapcsolódva az osztrák bevásárlóturizmus által látogatott helyekhez, ugyanis ezek többsége nem magyar pácienseket fogad. S hogy a 44 magas szám, azt az is mutatja, hogy a lakossági igényeket kiszolgáló magánorvosi rendelők száma csak 12, az ügyvédeké pedig 29. A fodrászatok, kozmetikai szalonok számát szintén megsokszorozta az osztrák bevásárló- és egészségügyi-turizmus. A kozmetikai szalonok száma még több mint a fogászati rendelőké, s az 53-ból 32 a Várkerületen van (6. térkép). Az utazási irodák a fő forgalmi utak mentén helyezkednek el, így a Lackner utca – Várkerület – Erzsébet utca – Mátyás király utca vonalán.

V. A bevásárlóturizmus problémái

A város mai gazdaságának alapját az osztrák bevásárló- és egészségügyi-turizmus képezi. Ennek fő területe a Várkerületnek a Lackner Kristóf utcától a Hátsókapuig terjedő szakasza, illetve az Árpád utca, Füredi sétány, Torna utca, Várkerület által határolt tömb.

A bevásárlóturizmus nem újkeletű jelenség Sopronban, megjelenése a 70-es évekbeli határnyitásnak, az osztrák vízumkényszer eltörlésének köszönhető. A külföldiek – a határközeli osztrák falvak, kisvárosok lakói - természetesen a kedvező árak miatt „fedezték fel” Sopront, s idővel nemcsak a napi bevásárlást intézték itt, hanem később már fodrászhoz, fogorvoshoz, autószerelőhöz is ide jártak. A bevásárlóturizmust elősegítették az államilag dotált árak, az Árpád utcában felépült két nagyáruház pedig tovább gerjesztette azt.⁶

A rendszerváltozás után így kettőzött erővel szaporodtak az üzletek, szolgáltató egységek. Megsokszorozódott például a fogorvosi rendelők száma, melyek szintén hatalmas profitot tudtak kitermelni. A Várkerületről eltűnő üzletek helyén az egységnyi területen nagyobb profitot előteremtteni képes ruházati „butikok” szaporodtak meg, ezekből a Várkerületen 91 található a városban működő 166-ból. Egyetlen üzletházban (Korona) pedig 30 ilyen profittal rendelkező üzlet van (2., 6. térkép).

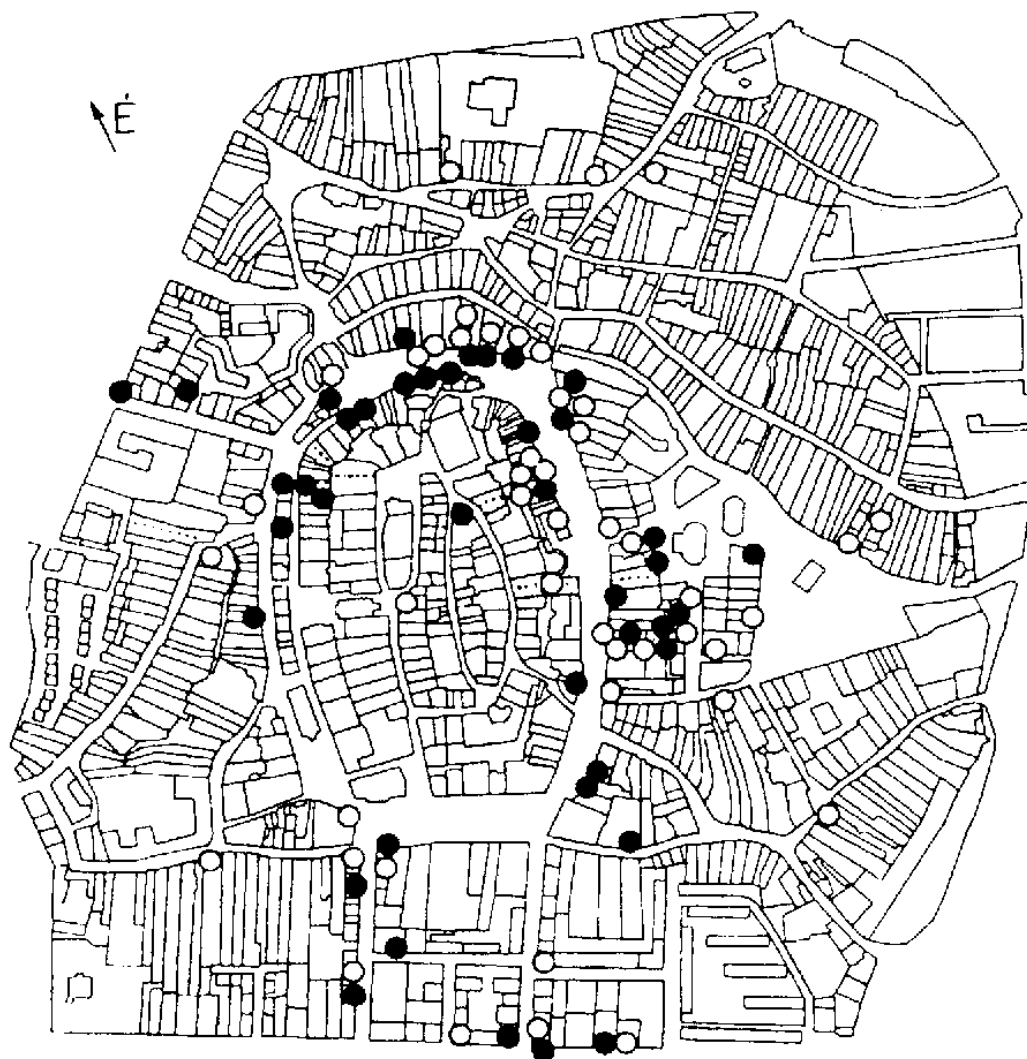
A tőke beáramlása és a megszerezhető extraprofit tette lehetővé a már említett Füredi sétány kiépülését a két nagyáruház környezetében. A Várkerülettel való szerves kapcsolatot nemcsak a közlekedési útvonalak, hanem az udvarokon keresztülvezető gyalogos átjárók is biztosítják. Az 1990-es évek eleji nagy fellendülést bizonyítja, hogy a területre külön rekonstrukciós terv is készült parkolóházzal és más létesítményekkel.⁷

A bevásárlóturizmus természetesen nemcsak ebben a városrészben alakított ki nagy kereskedelmi negyedeket. A Lackner Kristóf utca külső része és a Jereván lakótelep között alakult ki egy üzletházas, üzletsoros negyed. Míg a történeti városrészben

⁶ Muck Tibor: Sopron – kapu Európára. Budapest, 1989. 10–21; Helyzetfeltárás és koncepció. Sopron – belváros és kapcsolódó történeti városrészek szabályozási terve és helyi építési szabályzata. Domiporta Építész Stúdió Kft. 2000. május. Kézirat. 1–30 (a továbbiakban: Helyzetfeltárás és koncepció..., 2000)

⁷ A megvalósulás azonban végül is elmaradt, sőt mára úgy tűnik, hogy a terület teljes beépítése, rendezése is elmarad, illetve elhúzódik. Két foghíj megmaradt, a közterület rossz állapotban van, a Füredi sétányon hiányzik a tereprendezés, az utca tengelyében például egy fa áll, a kátyús, poros úton nincs megfelelő útburkolat.

az újonnan épült üzletházak legfelső szintjén irodák és lakások is vannak, itt ezek az épületek tisztán kereskedelmi funkciót töltenek be. E városrész legújabb tagja a már a városhatárra települt bevásárló- és szabadidőcentrum, a Sopron Plaza. Ez a városrész természetesen konkurenciát jelent a Várkerület számára, de utóbbi – már említett presztízse, hagyományai miatt – véleményünk szerint előnyösebb helyzetben van.



1 ● 2 ○

6. térkép. Egészségügyi szolgáltatások, 2000. július. Saját felmérés – 1: Fogászati magánrendelés; 2: Fodrászat, kozmetika stb.

A bevásárlóturizmus vélhetően addig fog működni, amíg megvan az árkülönbség a magyar és az osztrák áruk között, tehát ameddig megéri itt vásárolni a külföldinek. Az árkülönbségeken túl azonban még egyéb, nem elhanyagolható tényezők is kihatással vannak erre a folyamatra. Ilyen például Sopron megközelíthetősége. A határon való gyors áthaladás kedvez a bevásárlóturizmusnak, a 2000-ben bevezetett új határbe-

léptetési rendszer viszont a csúcsnapokon lassítja a bejutást, ez már többeket visszatarthat. Az árszínvonal is emelkedik, ez is érezteti hatását, kevesebb a vevő. A vizsgálat során már találtunk üres üzlethelyiségeket, ezek többnyire a Füredi sétányon vannak. Ez arra enged következtetni, hogy ugyan még nem nagy mértékben, de már csökkent a forgalom (ezt többek szóban is megerősítették). Valószínűleg ez a folyamat az EU csatlakozással tovább gyorsul. (2. térkép).

VI. A műemlékek hasznosítása

1. A műemlékvédelmi törvényről

Magyarországon egészen 1997-ig volt életben a régi műemlékvédelmi törvény, mely az épületek és egyéb alkotások védelmére három kategóriát állapított meg: műemlék, műemlék jellegű, és városképi jelentőségű épületekről rendelkezett. Az első kategóriába a pótolhatatlan emlékeket sorolták, melyek egyediségüknél fogva kiemelkedő jelentőségűek az építészet, a történettudomány, a régészet számára. A második kategóriába a szintén jelentős értéket képviselő, de stílus szempontjából jellegtelenebb emlékek kerültek. A harmadikba tartoztak azok az épületek, amelyek csupán város- vagy utcaképi szempontból voltak fontosak, ezeknek csak a homlokzatát védték. Egy-egy nagy értékű, sok műemlékkel rendelkező településrész, történeti városmag műemléki jelentőségű területként kerülhetett védelem alá. E védelem még jobban hangsúlyozta az itt álló épületek fontosságát. Helyreállításukat tervszerűen végezték és dotálták. Szép példái ennek a budai várnegyed illetve Sopron történeti belvárosa, mint a két első komplex helyreállítás.

A védett területeken belül álló lakóépületeket a Műemléki Felügyelőség tudományos munkatársai kutatták, építészeti állították helyre a Velencei Carta előírásai szerint. Ez az épületek külsejére és belsejére egyaránt vonatkozott. Nem voltak ilyen szigorúak az előírások a városképi jelentőségűnek tartott épületeknél. E házakban a belső átalakítások szabadabban történhettek, ami e törvény egyik legfőbb hibájavolt.⁸ Soproni példával élve emiatt alakíthatták át igénytelenül a Múvelődési Ház, a volt Kaszinó belső tereit.⁹ A törvény előírta azt is, hogy a műemlékek csak hozzájuk méltó módon használhatóak.

Az új műemlékvédelmi törvény már csak a műemlék kategóriával dolgozik, így nem különböztet meg különböző védettségi fokozatokat. Továbbá rendelkezik arról is, hogy a műemlék épületek a velük határos szomszéd telkekkel együtt, mint műemléki környezet védettek legyenek. Az új törvény kitér ezen kívül a településfejlesztés és a műemlékvédelem kapcsolatára (pl. érvényesíteni kell a védett terület és a település szerves összhangját, őrizni a funkcionális hagyományokat, biztosítani az önazonosságot), illetve az önkormányzatok és a műemlékvédelem kapcsolatára. Továbbá szabályozza az Országos Műemlékvédelmi Hivatal (elődje az Országos Műemléki Felügyelőség) tevékenységi körét is.¹⁰

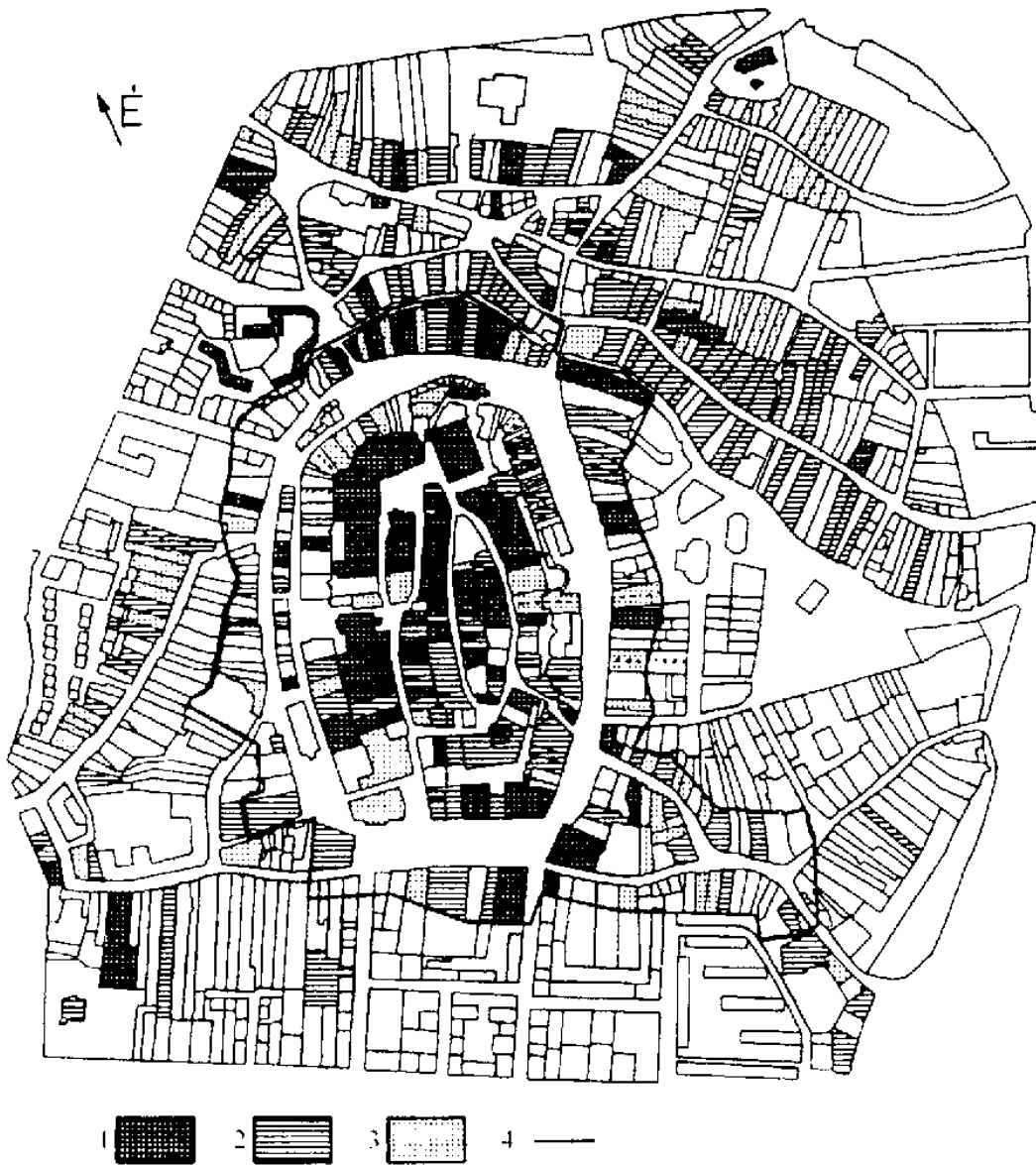
Az új törvény jelentős változásokat hozott. Megakadályozza az épületállomány természetes kicserélődését. Ezért a jelenben és a jövőben is egy szinte konstans épü-

⁸ Magyarország műemlékjegyzéke. Budapest, 1976. 3–14

⁹ Winkler Gábor: Sopron építésze a 19. században. Budapest, 1988. 188

¹⁰ 1997. évi LIV. törvény a műemlékvédelemről. Kódexpress 9. (2000) 18. (417.) sz. 9765–9791

letállományban – s szigorúbb törvényi keretek között – kell kielégíteni a módosuló funkcionális igényeket.



7. térkép. Műemlékek, régi besorolás szerint, 2000. július. Forrás: Az OMvH védelme alatt álló épületek objektumok. (Kézirat. Sopron, 1994.) – 1: műemlék, 2: műemlék jellegű, 3: városképi jelentőségű, 4: műemléki jelentőségű terület

A ma érvényes műemlékjegyzék Sopronra vonatkozó előírásait többen bírálják. Többek között Winkler Gábor kifogásolja több 19. századi értékes épület hiányát, különösen az egyedinek számító kert házak és lakok értékeire hívja fel a figyelmet.

Ezek közül csak egy áll védelem alatt (az ún. esernyős ház), miközben többet már lebontottak.¹¹

A helyi védelem elvi és gyakorlati keretei manapság formálódnak önkormányzati szabályrendeletként. Ez közbülső lépcső lesz az országos védelem alatt álló és a nem védett objektumok között.

2. A soproni műemlékvédelemről¹²

A második világháború után kialakuló műemlékvédelem lehetőségeit kezdetben a város politikai kirekesztettsége, az ebből következő pénzhiány, a bombakárok, a lakásínség korlátozták. A nagy változást az 1960-as évek hozták meg, amikor az OMF elkezdte a tervszerű nagyobb városrekonstrukciókat, először a budai vármegyedben, majd 1963-ban Sopron belvárosában. E munkálatok igen nagy jelentőségűek voltak a műemlékvédelem országos és helyi tevékenységében, hiszen az 1950-es évek elejétől az 1960-as évekig szinte csak ötletszerű mentőmunka folyt.¹³ 1962-ben az OMF készített rekonstrukciós programot, ezt 1964-ben belvárosi részletes rendezési terv, végül 1965-ben műemléki rekonstrukciós terv követte. 1966-ban több más várossal együtt Sopron városmagját is műemléki jelentőségű területnek nyilvánították. (Ez sajnos csak a Belvárosra, a tágabb értelemben vett Várkerületre, az Ötvös és a Móricz Zsigmond utcára terjed ki.¹⁴) Ennek köszönhetjük, hogy Sopron belvárosában megkezdődött az a rendszeres és tudományos kutatás, melynek eredményeit ma is láthatjuk¹⁵ (7. térkép).

Számos házban a kutatás során kerültek elő középkori részletek, jelentős építészeti történeti emlékek, amelyek alapján a házak fejlődéstörténetét is rekonstruálni lehetett.¹⁶ A felújítást megkönnyítette a házak állami tulajdonba vétele, ebből a szemszögből nézve tehát az államosítás kedvezően hatott, csak azokat a házakat nem sikerült feltárni és renoválni, amelyek magánkézben maradtak. Az így megmaradó pénzeket költötték a külvárosi lakóházak renoválására.¹⁷ Miközben a belváros tervszerű rekonstrukciója folyt, a külvárosok állaga tovább romlott.¹⁸

Az 1980-as évek gazdasági nehézségei miatt a műemlékvédelem pénzügyi keretei is szűkültek, s így a rekonstrukció üteme lelassult. Az 1990-es évek beköszöntével az OMvH szervezete is átalakult. Ezért a külvárosok módszeres feltárása már nem kezdődhetett el, noha időközben rendezési tervek készültek erre a területre is. A külvárosok házait építészeti leggyakrabban kevésbé értékesnek ítélték, bár a külvárosok kö-

¹¹ *Winkler Gábor*: Sopron 19. századi építészeti emlékeinek védelméről. SSz. 28. (1974) 195–206

¹² Jelen fejezetben csak a tanulmány számára elengedhetetlen tényekre utalunk, A soproni műemlékvédelem történetéről I. pl: *Dercsényi Dezső*: A soproni műemlékvédelem három évtizede (1945–1975). In: *Magyar Műemlékvédelem 1973–74*, Budapest, 1977. 7–30; *Kocsis József – Kissné Nagypál Judit*: Műemléki rekonstrukció-rehabilitáció Sopron védett belvárosában. Városépítés, 1972. 2. sz. 28–31; *Kubinszky Mihály*: Sopron építészete a 20. században. SSz. 55. (2001) 141–144.

¹³ *Dercsényi D.* (1977) i.m. 7–30.

¹⁴ *Kocsis J. – Kissné Nagypál J.* (1972) i.m. 28–31; *Sedlmayrné Beck Zsuzsa*: Műemléki városmagok városrendezési tervezése 1960–1980. In: *Magyar Műemlékvédelem*. Bp., 1984. 343–373.

¹⁵ Sopron városképi és műemléki vizsgálata. Budapest, 1953. Kézirat. (Készítők: *Csatkai Endre és Füredi Oszkár*).

¹⁶ *Sedlmayr János*: Megvalósult műemlék-helyreállítási tervelm Sopronban. Előadás Szóvátán, 1996. ápr. 22. (Kézirat a Szerző tulajdonában).

¹⁷ *Kocsis J. – Kissné Nagypál J.* (1972) i.m. 28–31.

¹⁸ *Sedlmayrné Beck Zs.* (1984) i.m. 343–373; Érdekes fotó található *Tuskés Tibor* munkájában (A nyugati kapu. Bp., 1981. 44–53): egy „felújításra váró” külvárosi ház képét mutatja, amely az Arany nap vendégfogadó épülete volt. Ma már teljesen romos, két oldalról meg kellett támasztani, helyreállításának lehetősége egyre reménytelenebbnek tűnik.

zött is nagy különbségek vannak. A legtöbb védett épület az északi és a keleti külvárosban található, a Pócsi utcában viszont alig találunk védett házat. Ez azért is sajnálatos, mert például az utca két műemlék háza közül az egyik (Pócsi u. 11. sz., amelyet Thirring Gusztáv „Blunzenkessel”-nek nevezett) 1996-ra teljesen elpusztult, s ezzel a soproni részházak, gazdaházak egyik morfológiai típusának szinte egyedüli képviselője tűnt el.¹⁹ A külvárosi részeken feltárások is alig történtek, pedig ugyanúgy, mint a belvárosban, a legtöbb ház korábbi alapokra épült.

A házak helyreállítását általában kiürítés, régészeti, fal- és épületszerkezeti kutatás, levéltári anyaggyűjtés előzte meg. A házak alaprajzi korszerűsítésére törekedtek, sokszor az eredeti állapot visszaállítása volt a legjobb megoldás. Minden házat önálló egységként kezeltek, megtartották a középkori telekrendet, az épület teljes felújítására törekedtek.²⁰ A kutatás során, ha középkori vagy más bemutatni érdemes részleteket találtak, akkor azokat a homlokzatokon is láthatóvá tették. Ennek köszönhető, hogy ma sok épület több építészeti kor jegyeit viseli magán. Némelyik bonyolult szerkezeti megoldásokat igényelő bemutatás azonban nem bizonyult szerencsésnek, szinte évente felújításra szorul.²¹

Jellemző törekvés volt, hogy a legszebb, legértékesebb házaknak valamilyen közfunkciót adjanak, s ezzel az épületbelső is megtekinthetők legyenek a nagyközönség számára. Számos műemlék-épületnek szántak közösségi funkciót, de ezek pénz hiányában nem valósultak meg.²² A lakások alapterületének növelésére gyakran a padlásteret is igénybe vették, és csak összkomfortos lakásokat alakítottak ki.²³

3. A műemléki épületállomány

A hivatalos műemlékjegyzék szerint Sopron bel- és külterületein, Sopronbánfalvával, Brennbergbányával és Balffal együtt 403 védett objektum van, köztük 383 épület, tehát ebbe beletartoznak a városfalak, a szobrok, egyéb alkotások is. A 383 épületből (403 objektumból) 359 (368) van a vizsgálati területen. Ez 93,7 (91,3)%-os arányt jelent. A műemlékjegyzék készítői egyéni elveket alkalmaztak a védendő épületek meghatározására, ezért vizsgálataink során más eredmények születtek: 1098 épületből 391 áll országos védelem alatt. Ez a vizsgálati területen álló épületeknek 35,6%-a (1. táblázat).

1. táblázat

	Belváros	Várkerület	Nyugat	Dél	Kelet	Észak	Összesen
Műemlék	100	82	38	28	67	76	391
Nem műemlék	17	76	156	159	178	121	707
Összesen	117	158	194	187	245	197	1098

A védett épületek megoszlása. Forrás: Műemlékjegyzék. Sopron. OMH Soproni Kirendeltsége, 2000. május. 15. Kézirat.

¹⁹ Thirring Gusztáv: A soproni részházak. Különnyomat a Városi Szemle 22. évf.-ből, Bp., 1936. 24 p.

²⁰ Kocsis J. – Kissné Nagypál J. (1972) i.m. 28-31; Sedlmayr J. (1996) i.m.

²¹ Winkler Gábor: Lakóházak értékelése Sopronban. Műemlékvédelem 40. (1996) 266–270

²² Sedlmayr J. (1996) i.m.; Kubinszky Mihályné – Kocsis József: A műemlékek szerepe Sopron városfejlesztésében. Területrendezés 1974. 3. sz. VÁTI, Budapest, 1974. 78–82.

²³ Sedlmayr J. (1996) i.m.; Tuskés T. (1981). i.m. 44–53.

A védett épületek mintegy fele a Várkerület övében belül helyezkedik el. A műemlékek 72%-a 1800 előtt épült, 58%-uk barokk, tehát zömében 17–18. századi építésű. A barokk épületek nagy száma az 1676-os nagy tűzvész utáni újjáépítésnek köszönhető.

3. 1. A műemlékek állapota

Vizsgálatunk eredményei szerint a műemlékek mai állapota igen vegyes képet mutat, a felújított házak mellett sok a sérült homlokzatú is (1. ábra). E jelenség két tényezővel magyarázható. Egyrészt azzal, hogy a műemlékek 32%-a önkormányzati tulajdonban van (2. ábra).²⁴ Az önkormányzati tulajdonú műemlékek között több az elhanyagolt, rosszul karbantartott. Ennek oka az, hogy az önkormányzat szűkös pénzforrásai nem elegendők az összes ingatlanának renoválására. Ezért elsősorban a kiemelt fontosságú helyeken (Fő tér, Várkerület) újítja fel az épületeket. A külvárosokban ez a tevékenység – főleg lakóházak esetén – minimális. A műemlékek és a nem védett épületek közötti eltérés szintén nagy, ez a házak építési idejének különbségeire vezethető vissza (3. ábra). A magántulajdonú műemlékek állapota is egyenetlen képet mutat, ami ugyancsak finanszírozási gondokkal magyarázható, illetve sok esetben a lakók műemlékekhez fűződő ellentmondásos viszonyával függ össze.²⁵

A központi költségvetési szervek és az egyház tulajdonában többnyire műemlék épületek vannak. Az előbbieket által birtokolt ingatlanok egy-két kivételtől eltekintve jó állapotúak, ugyanígy a társas vállalkozásokéi. Az egyházi tulajdonú épületeken belül a templomok állapota megfelelő, a lakóházak azonban rendszerint rosszabb állagúak, némelyik jelenleg üresen áll. A felújítási tevékenység alapján azonban itt javulás várható.

4. A műemlékek funkcionális hasznosítása

A műemlékek vonatkozásában a lakófunkciót egy modellszerű vizsgálat erejéig érintjük, amelyben megpróbáltuk összehasonlítani a műemléki épületállomány és az egyéb épületek lakásviszonyait. Az egyszerűség, kivitelezhetőség és az adatok korlátozottsága miatt e modellben azonosnak kellett tekintenünk az egyes épületek, telkek beépítettségét, illetve a lakások alapterületét és a bennük élő lakosok számát. Ezen egyszerűsítés mellett figyelemre méltó eredmények születtek (2. táblázat).

²⁴ Ez teljes épülettulajdoni jelenti. A lakástulajdoni tekintve Sopron teljes területén 1994-ig 236 épület rendelkezett önkormányzati lakásokkal, összesen 1796 db-bal. Ebből 2001. júniusáig 737-et (42%) adtak el. 119 épületben vásároltak lakást, 69-et teljesen elidegenítettek, 78 épületben viszont rendelet tiltja a lakáselidegenítést. (Forrás: SMJV Önkormányzata).

²⁵ *Wakler G.* (1996) l.m. 266–270.

2. táblázat

Lakásszám	Földszint		Egy emelet		Két emelet		Három emelet	
	Nem véd. (49,8%) %	Műemlék (27,3%) %	Nem véd. (28,9%) %	Műemlék (49,7%) %	Nem véd. (13,5%) %	Műemlék (21,9%) %	Nem véd. (6,5%) %	Műemlék (1,0%) %
1	52,1	32,5	25,7	11,6	5,0	7,5	0,0	0,0
2 – 5	40,5	52,5	44,3	41,9	18,8	29,9	7,5	0,0
6 – 10	7,3	13,8	22,2	31,0	51,3	35,8	17,5	0,0
11 – 20	0,0	1,3	7,2	14,8	18,8	16,4	55,0	66,7
21 – 30	0,0	0,0	0,6	0,6	5,0	10,4	17,5	33,3
30 –	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	2,5	0,0
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Kum.% (1)*	47,9	67,5	29,9	46,5	25,0	26,9	20,0	33,3
Kum.% (2)**	7,3	15,0	7,8	15,5	6,3	10,4	2,5	0,0

* A százalékok kumulált értéke a folytonos vonaltól lefelé

** A százalékok kumulált értéke a szaggatott vonaltól lefelé

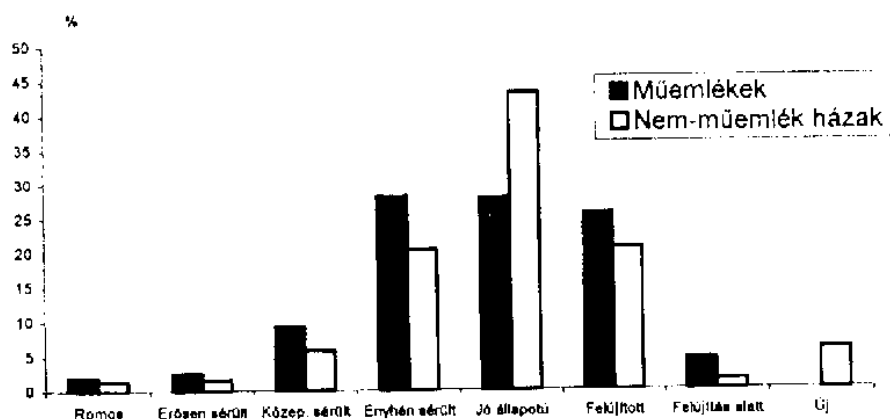
A táblázat fejlécén a zárójelbe írt számok az adott szintmagasságú épületek arányát jelzik a műemléki, illetve nem védett épületállományon belül. A négy emeletes házakat nem tüntettük fel, mert köztük nincs műemlék. A táblázatban szereplő értékek kerekítettek, ezért az összegek a száz százaléktól eltérhetnek. Forrás: saját adatok

A műemlékek egyértelműen zsúfoltabbnak mutatkoznak, különösen a földszintes és az egy emeletes épületek. A kumulált százaléktételekkel egyfajta „zsúfoltsági” mutatókat állítottunk elő, figyelembe véve, hogy mekkora lehet az „ideális” lakásszám adott épületmagasság esetén. Megjegyzendő azonban, hogy területi különbségek vannak, például a műemléki helyreállítások által leginkább érintett belváros mutatói sokkal jobbakként mutatkoznak az átlaghoz képest. Tudjuk, kimutatásunk meglehetősen modellszerű és elvonatkoztatott, de azért elgondolkoztató lehet.

Az 1970-es évek mintaszerű felújításait csak úgy lehetett elvégezni, hogy a házak állami tulajdonban voltak, és az OMF kivitelezőként is közreműködött. Mára, amikor a piac törvényei a meghatározóak, az OMvH csak hatóságként felügyelheti, hogy a műemlékek hasznosítása során betartják-e a törvényi előírásokat. Ez Sopronban mintegy 110–130 épületet jelent. Az adatok azt mutatják, hogy a műemlék épületekben a nem-lakó funkciók nagyobb arányban képviseltetnek, mint a védelem alatt nem álló épületekben (1. térkép, 4. ábra). A táblázatból kiolvasható arány több tényezőnek köszönhető, de mindenesetre kellőképpen hangsúlyozhatja a műemlékek gazdasági szerepét a városrészben.

Kétségtelen, hogy egy üzletnek, vendéglőnek, vagy akár irodának előnyére válhat, ha szépen felújított, patinás épületben van. Még nem ismert számunkra, hogy a vállalkozók mennyire mérlegelik ezt, valószínűleg az épület elhelyezkedése mellett ennek jelentősége ma még sokkal kisebb. A közintézmények jelenléte a műemlékekben a helyreállítás fent részletezett irányelveinek ismeretében nem meglepő. A 94 közintézményből 60 működik védett épület falai között, tehát mintegy kétharmaduk.

A műemléki helyreállításokkal például számos múzeum került védett épületbe. Így jött létre a Belváros Fő terének északi oldalán egy sajátos múzeumi együttes, amelyhez hasonló talán csak Varsó belvárosában van.²⁶ De így került az Erdészeti és a Bányászati Múzeum is a volt Esterházy-palotákba, és az Új utcában a két zsinagóga, a Lábasház, a Vasaló-ház pincéje múzeumi funkcióba. A külvárosban, pontosabban annak északi részén már csak egy ilyen közintézményé alakított ház található, a Pékmúzeum.



1. ábra. Az épületek állapota, 2000. július – Saját felmérés

Az adatok tanulsága szerint a vendéglátás kétszer olyan gyakran van jelen műemléki házakban, mint a védelem alatt nem állókban. A belvárosban egy kivétellel csak műemlékekben működnek az éttermek, vendéglők, s a külvárosban is van néhány példa a műemlékek ilyen célú hasznosítására.

A tartós fogyasztási cikkek árúsító üzletek is egy aránylatnyival nagyobb arányban szerepelnek műemléki épületekben. Ebben az is közrejátszik, hogy a Várkerületen, ahol ezen üzletek döntő része található, a műemlékek nagyobb arányban vannak jelen. Az irodák nagyobb része is védett épületben található, ellentétben a napi fogyasztási cikkek üzleteivel és a pénzügyekkel.

Összegzésképpen elmondható, hogy a műemléki épületállomány leginkább a közintézmények és a vendéglátás számára jelenthet vonzóerőt. A műemlék házak számára a legsikeresebben a köztulajdonban lévők esetén lehetett megfelelő szerepet találni. Kétségtelen hiányosság, hogy a rekonstrukció során tervezett belvárosi üzlettelepítések jó része nem valósult meg, s néhány közösséginek szánt épület sem kapta meg tervezett funkcióját.²⁷

²⁶ Itt azonban a Fabricius-, Lackner (Tábornok)- és Storno-házakban, illetve a Tűztoronyban létrehozott intézmények mindegyike önálló egységet képez, nem nyitották egybe a házakat, mint ahogy azt Varsóban tették (*Sedlmayr János: Múzeumi együttes a soproni Fő tér helyreállított műemlékeiben. Kézirat, a Szerző tulajdonában.*)

²⁷ Csak egy példa: a Rejtpál-házat kulcsos vendégháznak szánták (*Sedlmayr János: Műemlék lakóházak helyreállítása és korszerűsítése Sopronban. Előadás a 24. Egri Nyári Egyetemen, 1994. jún. 21. Kézirat, a Szerző tulajdonában*), helyette ideiglenesen a Storno-gyűjteményt helyezték el benne, ma hasznosítatlanul áll, illetve raktár.

4. 1. A Belváros funkcionális problémái

4. 1. 1. Az épületállomány és a lakófunkció

A Belváros épületeinek mintegy 31%-a 1700 előtt épült, illetve nyerte el mai alakját, 38%-án barokk stílusjegyek uralkodnak, 31%-uk pedig 1800 után épült. Ezek a számok csak hozzávetőlegesnek nevezhetőek, hiszen a legtöbb ház szerves fejlődés eredménye, 47%-uk rendelkezik több-kevesebb középkori, román, vagy gótikus részlettel, alapokkal.

Az épületek legjobb, legegységesebb állapotban a Fő tér környéken vannak. A műemléki helyreállítások során 1980-ig az épületek mintegy 70%-a került teljes renoválásra,²⁸ azóta ez az arány becsléseink szerint elérhette a 80-85%-ot. Az alaprajzi korszerűsítés, a lakásszám-csökkentés, az összkomfortosítás, a közintézményi épületek kialakítása részben magyarázza a terület 1990-es népsűrűségi és lakáskomfort-mutatóit.

A félkomfortos és komfort nélküli lakások 10-30%-os arányt érnek el a belvárosban (a Várkerület belső övével együtt), ez a történelmi városrész többi negyedéhez képest jónak mondható, de önmagában mindenképpen túl magas. Elfogadhatónak tűnik az a magyarázat, hogy ezt az arányt azokban a magántulajdonú házakban lévő lakások növelik meg, amelyeket nem újítottak fel tisztességesen a háború óta. A felújítások után a lakásösszevonások miatt rendszerint kevesebb lakó költözhetett vissza, ami a népsűrűség csökkenését okozta. Megfigyelhető volt, hogy sokuk a fizetőképes középkorúak közül került ki, a fiatalok az újabb negyedekben, főként a lakótelepeken kerestek helyet.²⁹ Ez némileg magyarázatot ad arra, hogy mára miért magasabb az átlagosnál az idősek aránya a belvárosban. Azt, hogy a városrész presztízse a helyreállításokkal emelkedett, mutatja az az adat, hogy lakói között a környezethez képest nagyobb a felsőfokú végzettségűek aránya. (A térképeket lásd az első részben: 10-14. térkép).

Ez a „presztízsz” mégsem növekedett olyan mértékben – sem a világháború után, sem ma -, hogy a Löverekkel versenyezni tudott volna. Ma a magasabb státuszú rétegek a Löverek lassú telítődésével részben már más területeket keresnek, a város központjától egyre kijjebb, hiszen Sopronban ugyanúgy megfigyelhető a szuburbanizáció, mint más városokban. Korunk lakótér-igényeihez képest még mindig túl sokan laknak a Belvárosban, a jövőbeni minőségi lakásállomány kialakításában pedig jelentős szerepe lehet az önkormányzatnak, hiszen az épületek 18%-a a város tulajdonában van.

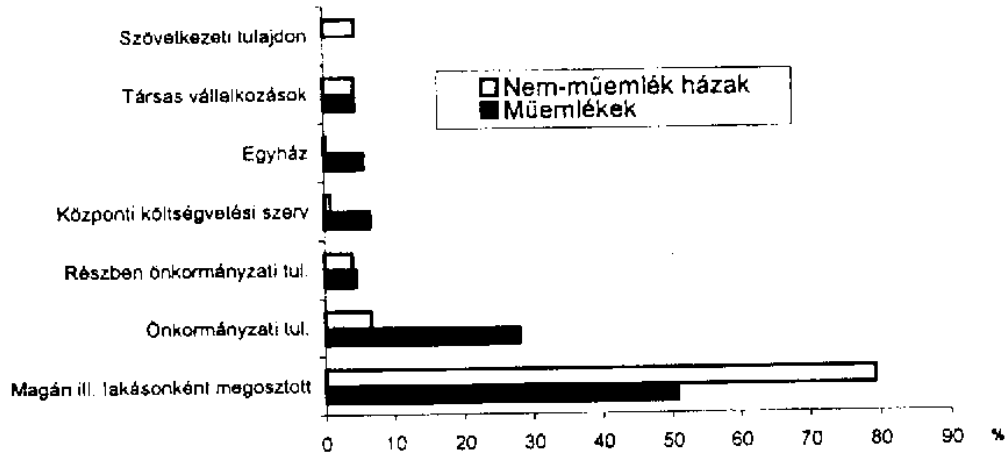
4. 1. 2. Nem-lakó funkciók

A belváros jelenlegi életével sem a városvezetés, sem a lakók nincsenek megelégedve (Helyzetfeltárás és koncepció..., 2000). Az elégedetlenség okait statisztikánk is magyarázza. A Várkerülettel összehasonlítva jól látható a belváros alulhasznosíttósága (5. ábra). A tisztán lakófunkció majdnem 40%-os arányt ér el, mely már önmagában is jelzi a belváros funkciószegénységét. Nem az az elvárás, hogy a Belváros zajos kereskedelmi negyed legyen – mint a Várkerület -, hanem hogy jobban szolgálja a városlakók és a turizmus igényeit, és kereskedelme minőségivé, magas színvonalúvá váljék.

²⁸ Kocsis J. – Kissné Nagypál J. (1972) i.m. 28-31.

²⁹ Tüskés T. (1981) i.m. 44-53.

és hogy illeszkedjen a belváros középkorias arculatához (Helyzetfeltárás és koncepció..., 2000). A belváros a Fő tértől távolabb már-már egy közintézményekkel teli lakótelepként funkcionál csupán, s mint szép, megtekintendő épületegyüttes játszik szerepet a város idegenforgalmában.



2. ábra. Az épületek tulajdonosai, 2000. július – Saját felmérés

A közintézmények belvárosi koncentrációja (az összes közintézmény 41 %-a található itt) indokolt és megfelelő hasznosítást nyújt a döntő részben műemléki épületállományban (1. térkép), azonban elsősorban lakossági igényeket szolgálhat, kivéve a múzeumokat, egyéb kulturális intézményeket. Így kevésbé elevenedik meg a belváros. Megfigyelhető, hogy egyes utcái némely időszakokban, főképpen este kihaltak, tehát városközponti szerepéhez képest a városlakók, illetve a látogatók igényeit csak félig-meddig képes kielégíteni.

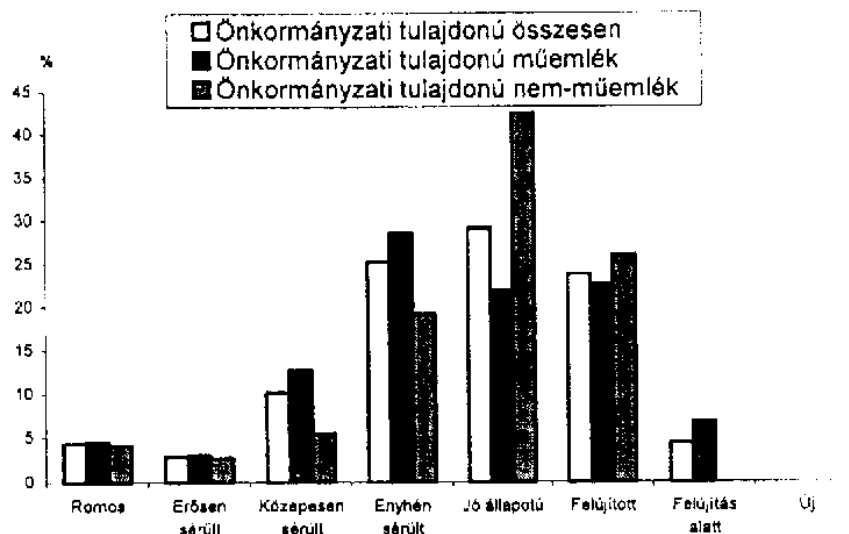
A belvárosban az irodák aránya is sokkal kisebb, mint a Várkerületen, pedig ennek a funkciónak nem kell feltétlenül a forgalmas helyekre települnie.³⁰ A Várkerületet egyedül a magas színvonalú kultúrcikk-szaküzletek arányában múlja felül, ami jelzi, hogy a belváros a bevásárlóturizmustól eltérő, bár gyengéneke tűnő kereskedelmet bonyolít.

A kereskedelmi vendéglátóhelyek – mint már részben tárgyaltuk – két csoportra oszthatók. Egyrészt megtalálhatók a drága éttermek, vendéglők, főként a turisták fogyasztóköreire alapozva, másrészt jelen vannak az alacsony szintű kínálattal rendelkező vendéglátó egységek, amelyek jelzik a belvároson belüli alacsonyabb státuszú lakosság jelenlétét. A cukrászdák, kávézók hiányoznak a belvárosból, ezek mint láttuk, a Várkerületen összpontosulnak. Az 1990-es évek elején még működött egykettő, megszűnésük talán a Várkerület e téren történt előretöréséhez is köthető.

A belváros problémáival már sokan foglalkoztak. Bergmann (Boronkai) Pál a két világháború között azt a véleményt képviselte, hogy a belvárosban a további üzletnyitá-

³⁰ A belváros forgalomváltoztatásának kérdése most van (volt?) napirenden, éppen azért, hogy a jelenlegi helyzeten segítsenek. A múltban többször terveztek utcaáttörést a belvárosban, melyek – szerencsére – nem valósultak meg (Wálder József: Sopron szab. kir. város Szabályozási terve, 1904. Kézirat (ELTE Térképtudományi Tanszék Térképtára); Hárs György: Csákányútás a belvárosban. SSz. 4. (1940) 94–98).

sokat meg kell akadályozni.³¹ Pedig akkor gazdag szatócsbolthálózat működött itt, ami majdnem kétszer akkora lakosságot látott el, mint ma. Az államosításokkal ez megszűnt. A helyreállítás során viszont ez az üzlethálózat nem pótlódott. A már többször említett pénzhiány, a betársuló kereskedelmi, vendéglátóipari partnerek távolmaradása, technikai akadályok gátolták az ezirányú fejlesztési törekvéseket. Az 1960-as években a belvárosra készített tervek ezért már egy évtized múltán korszerűsítésre szorultak. A gondok ugyan ismertek voltak, kezelésük viszont – mint ma is látható –, nem volt eredményes.³² A rendszerváltozás után pedig a belváros rossz megközelítési lehetőségei és a szigorú hatósági előírások akadályozták az irodák, üzletek betelepülését.



3. ábra. Önkormányzati tulajdonú épületek állapota, 2000. július – Saját felmérés

A Várkerület – körülfogva a belvárost – korlátozta annak átalakulását. A belvárosban működő üzletek nagy része a Várkerülethez közel fekvő részeken, az átjárók kapcsolódási pontjain található, például a Lenck átjárónál. Kivételt képez az 1991-es építésű Vasalóház, melynek földszintje eleve üzletek számára épült.³³

4. 2. A külvárosok gondjai - a városközpont árnyékában

A fejezet címét nem véletlenül adtuk, a történelmi külvárosok több szempontból is a városközpont – a belváros és a Várkerület – árnyékában vannak. A műemléki helyreállítások főként a belvárosra és a Várkerületre koncentráltak, a külvárosok épületeinek helyreállítása csak alkalmasszerűen történt meg³⁴ (7. térkép). A külvárosokkal a szak-

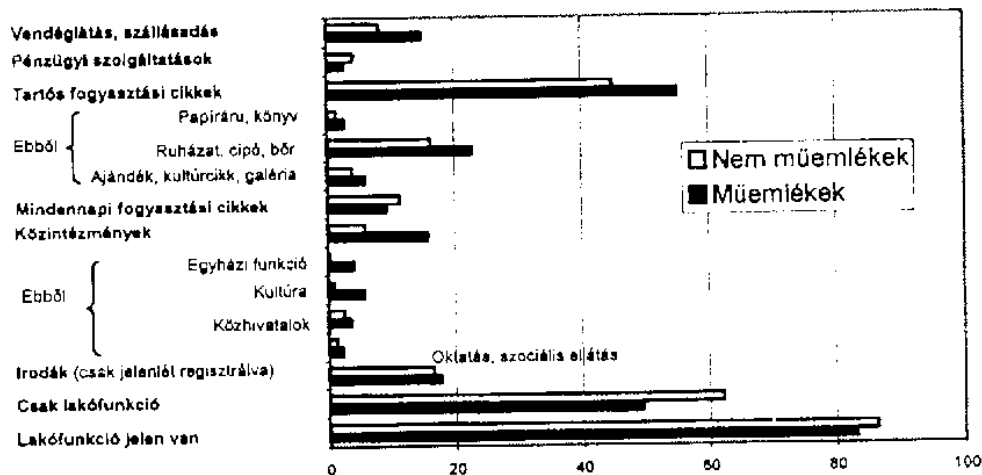
³¹ Bergmann Pál: Sopron városfejlesztésének kérdései. SSz. 4. (1940) 74–93.

³² Sedlmayrné Beck Zs. (1984) i.m. 343–373.

³³ E második világháborús foghíj beépítése sokáig elhúzódott, több hasznosítási terv is készült a telekre. A beépítést nehezítette, hogy itt találták meg Scarbantia fórumát (vö. Winkler Oszkár: Az elmúlt 26 esztendő soproni építészetéről. SSz. 27. (1973) 1–23, 103–119; Schneider Lipót: Sopron város fejlesztésének egyes kérdései SSz. 35. (1981) 142–156).

³⁴ A gazdaházak lebontása, szanálása, lakóinak kitelepítése a közelmúltig folyamatosan napirenden volt (vö. Bergmann P. (1940) i.m.; Winkler Oszkár: Sopron város fejlesztési programjáról. SSz. 11. (1957) 161–187; Winkler Oszkár: Sopron város általános ren-

irodalom is kevésbé foglalkozik, a gazdaházakról, részházakról például csak egy részletes tanulmányt ismerünk, Thirring Gusztáv munkáját, aki statisztikai oldalról vizsgálta ezek problémáját. Thirring soproni specialitásnak nevezte a részházakat, amelyek legfőbb jellemzője, hogy az egyes épületegységek – részházak – más-más tulajdonos birtokában vannak. Kialakulásuk a gazdapolgárok (főleg evangélikus németek) szőlőművelő életmódjára vezethető vissza, hiszen nekik csak a földszintes építkezés felelt meg, így a házak hosszában aprózódtak fel. E részházak már az 1379-es telekkönyvből kimutathatóak voltak, s azóta is léteznek.³⁵



4. ábra. Műemlék és nem-műemlék épületek funkcionális összehasonlítása. 100 épületre jutó funkció. 2000. július – Saját felmérés

A külvárosok épületállományának egy része leromlott, elhanyagolt. A félkomfortos és komfort nélküli lakások együttes aránya rendszerint 50% felett van ezekben a városrészekben, sőt egy tömbben a 75%-ot is eléri, ami nem sokat változhatott az 1990-es népszámlálás óta.³⁶ A külvárosokban még számottevőbb a lakosság elöregedése és alacsony iskolázottsága. A túlnyomóan földszintes beépítéshez képest magas a lakásszám, s így a népsűrűség is. (A térképeket ld. az első részben: 10–14. térkép). Sokkal inkább beszélhetünk tehát a történelmi külvárosok „slumosodásáról”³⁷, problémáik még égetőbbek, mint amelyeneket a belváros esetében megfigyelhettünk! A külvárosok állagromlására például Sedlmayrné Beck Zsuzsa is felhívja a figyelmet, s ugyanő a Szent Mihály-dombi rész tervének ismertetésekor a meglévő 1130 lakást 306-ra csökkentette volna.³⁸ Ez a terv nem valósult meg.

dezési tervéről. SSz. 15. (1961) 97–105; Winkler O. (1973) i.m. 1–23, 103–119) Helyzetükön segítene az említett „helyi védelem”.

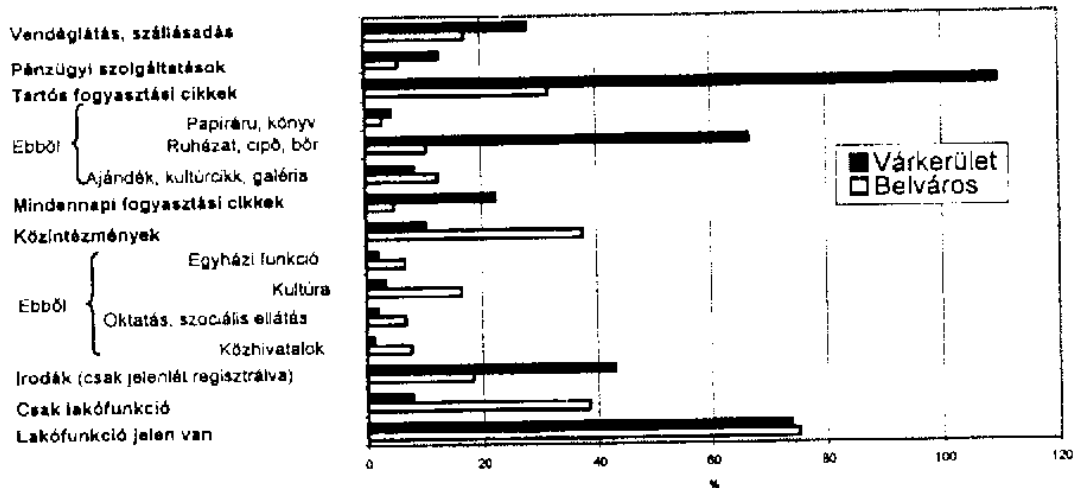
³⁵ Thirring G. (1936) i.m. 24 p.

³⁶ Balfi u.–Végfordulat u.–Halász u.–Árvaház köz

³⁷ Slumosodás (e: szlam): az épített környezet leromlásával, a lakófunkció degradálásával, a lakosság elszegényedésével, illetve kicserélődésével, később a társadalom szélsőséges magatartásformáinak megjelenésével járó nagyvárosokra jellemző folyamat.

³⁸ Sedlmayrné Beck Zs. (1984) i.m. 343–373; Uő: Sopron északi városrészének műemléki vizsgálata és programterve. Területrendezés 1973. 2. sz. VÁTI, Budapest 136–142.

Vizsgálataink során megállapítottuk, hogy a tulajdonosok jóvoltából ezeken a területeken is megindult az építkezés és a lakóházak felújítása, korszerűsítése. Ezt a tevékenységet külső tényezők is nehezítik, például a rossz közlekedési és útviszonyok, a közterületek elhanyagoltsága.³⁹



5. ábra. A belváros és a Várkerület funkcionális összehasonlítása. 100 épületre jutó funkció. 2000. július – Saját felmérés

A külvárosok közül a legrosszabb állapotúnak az északi, északkeleti városrész mondható. Gondjaik nem nevezhetőek újkeletűnek, még 19. századnak sem, hiszen már a 18. században itt élt a legszegényebb lakosság.⁴⁰ A helyzet a 19. század során sem változott, s valószínűleg nem véletlenül működött a 20. század elején a Balfi utcában a járványkórház, a polgárotthon, a Halász utcában két árvaház, mellette a Bontond utcában a városi menedékház, s a Bécsi úton a hadiárvaház.⁴¹

Funkcionális szempontból a városrész döntően helyi lakossági igényeket szolgál. Ezt forgalmi helyzete is magyarázza, hiszen útjai nem főközlekedési utak, kivételnek tekinthető a Várkerülethez kapcsolódó, a bevásárlóturizmust kiszolgáló Füredi sétány és környéke, amely különböző szolgáltatások megjelenését segítette elő (2., 6. térkép). Ehhez hasonlóan a Sopron szálló telepítőderejéhez köthető a vendéglátó- és szálláshely-koncentráció az északi városrészben (5. térkép). Az Újteleki utcában pedig egy műszaki- és iparcikküzlet-koncentráció jött létre (3. térkép). A szolgáltató, üzleti funkciók elterjedése mindezek mellett egyenletesnek mondható.

Visszatérve a gazdaházakhoz megemlítendő, hogy azok építészeti szempontból is kevésbé alkalmasak üzlethelyiség befogadására, hiszen utcai homlokzatuk keskeny. Megoldást jelent, ha – mint azt példák is mutatják – a telket hosszában kinyitják.

³⁹ A Balfi utcában például az útburkolat minősége rossz, és a viszonylag nagy gépjármű forgalom miatt, ha esik az eső, a sok kátyúból az autók felverik a vizet, a sarat a homlokzatokra, így azok felújítás után hamar újra elcsúfolnak.

⁴⁰ *Thüring Gusztáv*: Sopron városa a 18. században – Sopron, 1939. 45–296.

⁴¹ *Heimler Károly* (szerk.): Sopron topográfia. Sopron, 1936; Sopron szab. kir. város „Civitas fidelissima” és Sopronvármegye Általános címtára és útmutatója 1930–1932. Sopron, 1932.

Emellett korlátokat jelent a földszintes beépítés is. Az északi városrészt az 1970-es évektől máig hasonló funkciók ellátására látják alkalmasnak. Arra ugyanis, hogy a manapság Sopronban felerősödő „borturizmus” egyik kiszolgálója legyen.⁴² Ma a külvárosi gyűrűben látják a tervezők a belváros megújításának egyik lehetőségét. A belváros lakásgondjainak megoldását a külvárosok felújításával együtt lehet véghezvinni.⁴³ Tehát a belváros revitalizációja nem képzelhető el a külvárosoké nélkül, kezelésük együttesen kívánatos, hiszen történelmi fejlődésük is szervesen kapcsolódott egymáshoz az elmúlt évezred során.

VII. Összefoglalás

Tanulmányunkban a történelmi épületállományt több szempontból próbáltuk vizsgálni: a területi különbségek, a városrészek, illetve a műemléki épületegyüttes szemszögéből.

Területileg, funkcionálisan jól elkülöníthetők a városrészek. A Várkerület mindig is a kereskedelem fő központja volt, jellege nem változott, csak szakosodott a rendszerváltozás után, a bevásárlóturizmus felerősödésével. A külsejében szép, gondozott képet mutató homlokzatok mögött a lecsökkent lakásállomány azonban a népszámlálási adatok tükrében itt is fejlesztésekre szorul.

A közigazgatási központként funkcionáló belváros értékes épületállományát tekintve mindenképpen kihasználatlan. Épületállományán a romlás első jelei mutatkoznak, problémái megoldásában döntőek lehetnek a következők: a forgalmi rend megváltoztatása, a lakásállomány számának csökkentése és minőségének emelése, továbbá a turizmus éltetése, élénkítése. A történelmi külvárosok és műemlékeik egyaránt a legnagyobb gondokkal küzdenek. Jobbára lakóterületként funkcionálnak, és erősebben slumosodó gyűrűként terülnek el a belváros és az újabb keletű külvárosok között.

A műemlékekhez való viszonyulás ellentmondásos. Egyfelől szerepük fontos a város társadalmi-gazdasági életében, akár a turizmusra, akár a közintézményi hálózatra gondolunk. Másrészt a műemlékekre vonatkozó szigorú törvényi szabályozás korlátozza a város spontán fejlődését.

Major Jenő a következő gondolatokat intézte 1944-ben a Sopronnal foglalkozó kutatókhoz: „A geográfusoknak a Sopronról szóló irodalmat nagyon óvatosan kell használnia, ne essék a múltba úgy bele, hogy nincs kilátás a jelen felé. [...] A kutatókat a művészi szempontból érdekes foglalkoztatja csak [...]. Nem ismerjük Sopronnak, mint gazdasági és kultúrközpontnak funkcióját, közlekedési viszonyait, mai gazdasági életét.”⁴⁴ Úgy véljük e sorok nagyrészt ma is megállják helyüket, s – bár csak részben sikerült – ezek szellemében próbáltunk cselekedni a kutatómunka során.

⁴² *Sedlmayrné Beck Zs.* (1973) i.m. 136–142; Szent Mihály domb Településrendezési Terve. Alátámasztó munkarészek. Tervező: Domiporta Építész Stúdió Kft. Budapest, 1998. jún.

⁴³ *Helyzetfeltárás és koncepció...*, 2000 i.m.

⁴⁴ *Major Jenő*: Sopron város földrajza 1944. SSz. 45. (1991) p. 33.