…13…. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. szeptember 30-i ülésére

Tárgy:

A volt Korona Szálló épületének megmentésére, felújítására és hosszú távú hasznosítására vonatkozó program kidolgozásáról

Előterjesztő:
Szabó Loránd önkormányzati képviselő
Kurucz Józsefné önkormányzati képviselő

Készítette:
Szabó Loránd önkormányzati képviselő
Kurucz Józsefné önkormányzati képviselő

Tárgyalta:

–

Tanácskozási joggal meghívott:

–

Készítő részéről ellenőrizte:

–

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
–

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

–

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár egyik történeti szempontból legjelentősebb épülete a volt **Korona Szálló**, amely hosszú évtizedeken keresztül a város meghatározó épülete volt. Az épülethez a dombóváriak több generációjának személyes emlékei kapcsolódnak, hiszen a Korona Szálló később művelődési házként is fontos szerepet töltött be a város kulturális életében.

Az épület jelenleg nem hasznosított, műszaki állapota jelentősen leromlott. A további állagromlás megakadályozása, az épület értékeinek megőrzése és egy hosszú távon fenntartható új hasznosítás kialakítása érdekében szükséges egy átfogó program kidolgozása.

A cél nem pusztán az épület felújítása, hanem annak biztosítása, hogy a Korona Szálló **Dombóvár kulturális, közösségi és turisztikai életének ismét meghatározó helyszínévé váljon.**

1. Az épület történeti és örökségvédelmi jelentősége

A Korona Szálló épülete a városi értéktár adatai szerint már **1781 körül létezett**, majd a 19. század elején, mintegy 1820 körül klasszicista stílusban átépítették.

Az épület eredetileg az Esterházy család uradalmi épületeként szolgált. A korabeli funkciója összefüggött az uradalmi központ működésével, illetve az uradalomhoz kapcsolódó személyek és vendégek elhelyezésével és fogadásával.

Az épület örökségvédelmi jelentőségét mutatja, hogy már **1958-ban védett épületként** tartották nyilván. A korábbi védettség megszüntetését követően az épület **2006-ban ismét műemléki védelem alá került**, a 11/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet alapján.

A védelem fenntartásának oka nem önmagában az épület kora, hanem annak fennmaradt építészeti, történeti és városképi értéke. Különösen jelentős a 19. század eleji klasszicista épület fennmaradt homlokzata és központi tömege.

A Korona Szálló a város történeti településszerkezetében és a Kakasdomb városrészben is meghatározó szerepet töltött be.

A műemléki védelem egyik fontos célja az épület értékes elemeinek megőrzése, valamint annak megakadályozása, hogy az épület teljesen eltűnjön Dombóvár városképéből.

2. Az épület jelenlegi állapota

A Korona Szálló műszaki állapota hosszabb idő óta folyamatosan romlik.

Már **2011–2012-ben olyan műszaki állapotba került, amely miatt életveszélyesnek minősítették**, ugyanakkor az akkori műemlékvédelmi hatóság az épület teljes bontásához nem járult hozzá.

Az épület védettségének formája 2020-ban megváltozott, azonban az örökségvédelmi védelem nem szűnt meg. A változás az épület korábbi állapotához képest bekövetkezett értékvesztéssel is összefüggött.

A jelenlegi helyzetben ezért kettős feladatot kell megoldani:

- egyrészt meg kell akadályozni a további állagromlást;
- másrészt meg kell teremteni a hosszú távú megújítás és hasznosítás feltételeit.

A beavatkozás halogatása ugyanakkor növeli a későbbi helyreállítás költségeit, és az épület megmenthető értékeinek további csökkenéséhez vezethet.

3. Korábbi hasznosítási elképzelések

Dombóvár korábbi fejlesztési dokumentumaiban már megjelent a Korona Szálló újrahasznosításának gondolata.

Az egyik elképzelés a **„Mesterségek Háza"** létrehozása volt.

A koncepció szerint az épületben többek között:

- mesterségbemutató terek,
- műhelyek,
- inkubátorház jellegű funkciók,
- képzési és oktatási terek,
- közösségi és kulturális helyiségek

kaphattak volna helyet.

Később olyan elképzelés is felmerült, amely szerint az épületből elsősorban a főhomlokzat maradna meg, mögötte pedig szabadtéri rendezvénytér és színpad létesülne.

Az elmúlt időszak változásai, az épület állapota, a támogatási lehetőségek, valamint a város kulturális és turisztikai igényei miatt indokolt ezeknek a korábbi elképzeléseknek a felülvizsgálata.

A cél egy olyan **új, reális és több ütemben megvalósítható hasznosítási koncepció** kialakítása, amely egyszerre veszi figyelembe az örökségvédelmi követelményeket, a város érdekeit, a finanszírozhatóságot és a hosszú távú működtethetőséget.

4. A Korona Szálló Program célja

Javasolt egy **Korona Szálló Program** kidolgozása, amely az épület megmentésétől a teljes rekonstrukción át az új funkciók kialakításáig valamennyi szükséges feladatot egységes rendszerben kezeli.

A program legfontosabb céljai:

1. az épület további állagromlásának megakadályozása;
2. a még megőrzendő építészeti és műemléki értékek feltárása és megőrzése;
3. a szükséges sürgős beavatkozások meghatározása;
4. a teljes rekonstrukció műszaki lehetőségeinek feltárása;
5. a korábbi hasznosítási elképzelések felülvizsgálata;
6. új kulturális, közösségi, turisztikai és gazdasági funkciók vizsgálata;
7. a beruházás több ütemben történő megvalósításának kidolgozása;
8. a lehetséges finanszírozási források feltárása;
9. a hosszú távú működtetési modell kidolgozása.

5. A megvalósítás javasolt ütemezése

I. ütem – Az épület megmentése

Elsőként meg kell határozni azokat a beavatkozásokat, amelyek az épület további romlásának megakadályozásához szükségesek.

Ennek keretében szükséges:

- az épület jelenlegi állapotának részletes műszaki felmérése;
- az élet- és balesetveszélyes állapotok feltárása;
- a sürgős állagmegóvási feladatok meghatározása;
- a szükséges ideiglenes védelmi és biztosítási munkák meghatározása;

- az örökségvédelmi hatósággal történő egyeztetés.

II. ütem – Tervezés és engedélyezés

A második ütemben ki kell dolgozni az épület hosszú távú rekonstrukciójának és hasznosításának szakmai koncepcióját.

Ennek része:

- építészeti koncepció;
- műemléki szakvélemény;
- statikai és épületszerkezeti vizsgálatok;
- gépészeti és energetikai koncepció;
- akadálymentesítési szempontok vizsgálata;
- tűzvédelmi követelmények vizsgálata;
- költségbecslés;
- ütemezés;
- szükséges hatósági és egyéb engedélyezési eljárások feltárása.

III. ütem – Teljes rekonstrukció

A harmadik ütemben – a rendelkezésre álló források függvényében – megvalósítható a teljes rekonstrukció.

A beruházás során elsődleges szempont az épület történeti és építészeti értékeinek megőrzése, ugyanakkor szükséges a korszerű, biztonságos és energiahatékony működés feltételeinek kialakítása is.

IV. ütem – Tartalommal való megtöltés

A felújított épületnek olyan funkciókat kell biztosítania, amelyek:

- a dombóvári lakosság számára közösségi értéket teremtenek;
- erősítik a város kulturális életét;
- turisztikai vonzerőt jelentenek;
- helyet biztosítanak civil szervezeteknek és közösségeknek;
- lehetőséget adnak képzésekre, bemutatókra és rendezvényekre;
- lehetőség szerint bevételt is termelnek.

A korábbi „Mesterségek Háza" elképzelés mellett ezért meg kell vizsgálni egy **többfunkciós kulturális, közösségi és turisztikai központ** kialakításának lehetőségét.

6. Működtetési modell

A beruházás előkészítésével párhuzamosan ki kell dolgozni az épület hosszú távú működtetésének modelljét.

Nem célszerű ugyanis egy olyan beruházást megvalósítani, amelynek későbbi fenntartási költségei aránytalan terhet jelentenek az önkormányzat számára.

Meg kell vizsgálni többek között:

- önkormányzati intézményi működtetés;
- önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság általi működtetés;
- civil vagy nonprofit szervezettel történő együttműködés;
- vállalkozói együttműködés;

- vegyes működtetési modell

lehetőségét.

Vizsgálni szükséges továbbá az épületben kialakítható olyan funkciókat, amelyek bevételt biztosíthatnak, például rendezvények, képzések, műhelyek, kiállítások, turisztikai szolgáltatások vagy üzleti célú helyiségek.

7. Finanszírozási lehetőségek

A Korona Szálló megmentése várhatóan olyan volumenű feladat, amelyet kizárólag önkormányzati saját forrásból nem célszerű megvalósítani.

Ezért szükséges valamennyi elérhető finanszírozási lehetőség feltárása.

Vizsgálni szükséges különösen:

1. európai uniós támogatásokat;
2. TOP Plusz és egyéb területfejlesztési forrásokat;
3. állami műemléki és örökségvédelmi támogatásokat;
4. kulturális és turisztikai támogatásokat;
5. térségi és vármegyei együttműködésekből származó forrásokat;
6. vállalkozói és szponzori hozzájárulásokat;
7. alapítványi és egyéb támogatásokat;
8. önkormányzati saját forrást.

A finanszírozás lehetőségeinek feltárásakor különösen fontos az olyan pályázati konstrukciók figyelése, amelyek lehetővé teszik egy műemléki vagy kulturális örökségi érték megőrzését és közösségi célú újrahasznosítását.

8. Térségi és politikai együttműködés

A Korona Szálló megmentése nem csupán egy önkormányzati beruházásként kezelendő.

Az épület történeti és kulturális jelentősége indokolja, hogy a város az ügy érdekében széles körű együttműködést kezdeményezzen.

Ennek keretében szükséges lehet az egyeztetés:

- a térség országgyűlési képviselőivel;
- a megyei önkormányzattal;
- az illetékes kormányzati szervekkel;
- az örökségvédelmi és műemléki szakemberekkel;
- kulturális és turisztikai szervezetekkel;
- helyi civil szervezetekkel;
- helyi és térségi vállalkozásokkal.

A cél, hogy a Korona Szálló ügye **széles körű térségi összefogással** váljon olyan fejlesztéssé, amelyhez a lehető legtöbb külső forrás bevonható.

9. Előkészítő bizottság létrehozása

A program előkészítésére indokolt egy **Korona Szálló Program-előkészítő Bizottság** létrehozása.

A bizottság feladata különösen:

- az előkészítő munka koordinálása;
- a szükséges szakértők és szakmai szervezetek bevonásának kezdeményezése;

- az illetékes hatóságokkal történő egyeztetés előkészítése;
- a korábbi fejlesztési dokumentumok és tervek áttekintése;
- a lehetséges hasznosítási alternatívák kidolgozása;
- a finanszírozási lehetőségek feltárása;
- a működtetési modellek vizsgálata;
- a Képviselő-testület számára készítendő programjavaslat előkészítése.

A bizottság összetételénél célszerű biztosítani a képviselő-testület, az önkormányzati szakapparátus, valamint az építészet, műemlékvédelem, kultúra és turizmus területén rendelkezésre álló szakmai kompetenciák megjelenését.

10. Összegzés

A Korona Szálló Dombóvár történetének és városképének egyik fontos épülete.

A jelenlegi állapot ugyanakkor azt mutatja, hogy a beavatkozás további halasztása az épület állapotának romlását és a későbbi helyreállítás költségeinek növekedését eredményezheti.

A jelen előterjesztés nem egy konkrét beruházási összeg vállalását javasolja, hanem egy olyan **szakmailag megalapozott, több ütemben megvalósítható program kidolgozásának megkezdését**, amely alapján a Képviselő-testület a későbbiekben már konkrét műszaki, pénzügyi és hasznosítási döntéseket hozhat.

A cél az, hogy a Korona Szálló ne váljon Dombóvár eltűnő történelmi emlékévé, hanem megfelelő szakmai előkészítéssel ismét a város egyik meghatározó kulturális, közösségi és turisztikai helyszínévé válhasson.

HATÁROZATI JAVASLAT

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A volt Korona Szálló épületének megmentésére, felújítására és hosszú távú hasznosítására vonatkozó program kidolgozásáról" szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a **7200 Dombóvár, Arany János tér 5., 224/8 hrsz. alatti volt Korona Szálló épületének megmentése, állagmegóvása, felújítása és hosszú távú hasznosítása érdekében komplex program kerüljön kidolgozásra.**
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a program előkészítése keretében gondoskodjon az épület:
   - műszaki állapotának felméréséről,
   - örökségvédelmi helyzetének áttekintéséről,
   - sürgős állagmegóvási feladatainak meghatározásáról,
   - lehetséges hasznosítási alternatíváinak kidolgozásáról,
   - rekonstrukciós lehetőségeinek és várható költségeinek vizsgálatáról,
   - lehetséges finanszírozási forrásainak feltárásáról,
   - hosszú távú működtetési modelljének vizsgálatáról.
3. A Képviselő-testület támogatja **Korona Szálló Program-előkészítő Bizottság** létrehozását, melynek tagjai: Kurucz Józsefné, Szabó Loránd, Bogdán László, Nagy Roland, Dunai József.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezzen szakmai egyeztetést az illetékes **Tolna Megyei Kormányhivatallal**, valamint az örökségvédelemben, műemlékvédelemben, építészetben, kultúrában és turizmusban érintett szakmai

szervezetekkel.

5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze az együttműködést a térség országgyűlési képviselőivel, a Tolna Megyei Önkormányzattal, az illetékes állami szervekkel, valamint a fejlesztésbe bevonható civil és gazdasági szereplőkkel a Korona Szálló megmentéséhez szükséges külső források feltárása érdekében.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a program előkészítésének eredményéről, a feltárt műszaki és pénzügyi lehetőségekről, a lehetséges hasznosítási koncepciókról, valamint a finanszírozási lehetőségekről **a 2027. évi költségvetés előkészítéséhez kapcsolódóan, de legkésőbb a 2027. évi költségvetés elfogadását megelőző képviselő-testületi ülésen** számoljon be.
7. A Képviselő-testület rögzíti, hogy jelen határozat **nem jelent beruházási kötelezettségvállalást**, a konkrét beruházásról, annak műszaki tartalmáról, költségéről és finanszírozásáról a későbbi előkészítő munkát követően külön képviselő-testületi döntés szükséges.

Határidő:
1–5. pont: 2026. december 31.
6. pont: a 2027. évi költségvetés elfogadását megelőző képviselő-testületi ülés

Felelős:
polgármester

Kurucz Józsefné
önkormányzati képviselő

Szabó Loránd
önkormányzati képviselő