

MŰEMLÉKI ÉPÜLETEK HASZNOSÍTÁSA ÉS FENNTARTHATÓSÁGA KŐSZEG VÁROS PÉLDÁJÁN¹

MÉSZÁROS BERNADETT

UTILISATION AND SUSTAINABILITY OF MONUMENT BUILDINGS BY THE EXAMPLE OF
THE TOWN OF KŐSZEG

This paper was preceded by a primary research including experimental fieldwork. In 2016, in the framework of the KRAFT project (integrated urban development based on heritage) the renovation of seven monument buildings was started in Kőszeg, and the survey focused on the functional analysis and the way the buildings were used in urban development. The author, who is an economist, with eight years of practice in heritage management in the city of Pécs and almost two decades of experience as a professional, was assisted in her research by Eszter Sarkadi art historian, one of the founders of the European AVEC (Alliance de Villes Européennes de Culture/ Alliance of Euro-Mediterranean Cultural Cities). We hope that the findings will also serve as utilisable methodology and an adaptable pattern for how the development of monument buildings can be integrated in urban development programmes, the definition of the aspects used during the functional examination and also for the formulation of the tasks or heritage management at city level, specified as a recommendation. The study argues that urban development is not a project but a programme in whose focus we find planning concentrated on the carriers of values. A monument is not only a house but a structure, an urban fabric, a cultural landscape, a historical document, a common story. Space and landscape make one organic unit, if this is broken, we do not understand the function of the space. Built environment serves the future – we invent future together, based on our traditions –, a prerequisite for which is to use it, make it sustainable from social, economic, environmental and of course also technical aspect. And finally: to re-use heritage also means to give a meaning to buildings, so that people think the same and use the same functions – they understand space..

BEVEZETÉS

2015 év végén, 2016 év elején különleges feladatot kaptunk Sarkadi Eszter kollégámmal. A felkérés a Pannon Egyetemtől érkezett, Kőszeg város hét műemléki épületének funkcióvizsgálatára, valamint egy fenntartható, városi szintű örökség menedzsment rendszer kidolgozására, a műemléki épületek fenntartható, a városfejlesztés szempontjából is átgondolt működtetési javaslatok kidolgozására. A megbízónak „kapóra jött” a szerzőpáros szakmai összetétele (művészettörténész, közgazdász) és szakmai tapasztalata, hiszen mindketten a pécsi örökség menedzsment városi modell kidolgozó, létrehozói,

¹ EFOP-3.6.2-16-2017-00017 Fenntartható, intelligens és befogadó regionális és városi modellek projekt támogatásával

a világörökségi helyszín menedzsmentjében a diploma átadástól, a központi attrakció – Cella Septichora turisztikai piaci bevezetéséig, majd alapítói a helyi turisztikai desztináció menedzsment szervezetnek.

Jelen cikket tehát egy az egyes kísérlet, terepi munkát jelentő primer kutatás előzte meg, ezért, adaptálható mintaként is szolgálhat, a műemléki épületek fejlesztésének városfejlesztési programba illesztéséhez, a funkcióvizsgálat szempontrendszeréhez, valamint a javaslatként megfogalmazott városi szintű örökségkezelés feladatainak kialakításához. Az örökség ház – módszertani központ működésére, kompetenciára vonatkozó javaslatot nem tartalmazza, hiszen az önálló tanulmány terjedelmet igényelne.

Az örökségmenedzsment összekapcsolja a megőrzés/konzerválás folyamatát, a helyreállítást, a bemutatást/megismertetést és a fenntartható fejlesztést. Magában rejtje az örökséggel való törődést, és annak fenntarthatóságához gazdasági hasznok realizálását is, szintúgy az örökség élvezetéhez vezető utakat és módokat. Másként fogalmazva, az alábbi négy pillérre épül:

- megőrzés, tudományos feldolgozás,
- helyreállítás, rehabilitáció
- hasznosítás, üzemeltetés
- bemutatás, megismertetés (*MÉSZÁROS 2002, 2016*).

Művelése különböző szakmaterületek együttműködését is feltételezi, az örökségmenedzsment rendszerszerű megközelítése mellett különböző intézmények, cégek, civil szervezetek közötti munkamegosztásban valósul meg.

A termékfejlesztés földrajzi vonatkozásai elsősorban turisztikai termék, desztinációfejlesztés oldaláról és nem önállóan a városmarketing megközelítésből jelentősek. Az örökségturisztikai „termék” a város egy szelete, geológiai, környezeti, történeti, társadalmi és kulturális értelemben egyaránt. Ez azt is jelenti, ha fejlesztőként beavatkozunk, akkor ezekben a rendszerekben is változások sorát idézzük elő. Amíg a városfejlesztési terv adja a tartalmat, addig a rendezési terv határozza meg az egyes területek, és értelemszerűen az azokon álló épületek funkcióit. Az, hogy egy-egy régi épület milyen, a közösség számára új funkciót talál magának alapvetően meghatározza a műemlék életkilátását, ugyanakkor hatással van a helyi közösségre is.

1. ÖRÖKSÉGRE ALAPOZOTT VÁROSFEJLESZTÉS, KÖZÉPPONTJÁBAN A MŰEMLÉKI ÉPÜLETEK HASZNOSÍTÁSA

1.1. KŐSZEG

A nyugati határ melletti kisváros országszerte ismert természeti és kulturális értékeiről. Sokszínű gazdasági-földrajzi, etnikai adottságok jellemzik. Lakossága évszázadokon keresztül különböző népcsoportokból tevődött össze, a magyarok, horvátok, németek együttélése során a vidék kultúrája is gazdagabbá vált. A történelmi és polgári hagyományok ma kulturális programok kimeríthetetlen forrásai. A határ menti fekvés intenzív, több határon átnyúló és nemzetközi kapcsolatok sokaságát segíti elő.

Kőszeg kis mérete ellenére jelentős, műemlékekben az ötödik leggazdagabb város az országban. Középkori történelmi városmagjában egymást érik a védett épületek, a Jurisics vár eredete a 13. századba nyúlik vissza (*NÉMETH 2003*). Mintegy 170 műemlékileg védett és ugyanennyi helyi védelem alatt álló épülete van, közülük sok ma is az eredetivel azonos funkciót tölt be (városháza, szálloda stb.). A város legrégebbi középkori magja és közvetlen térsége, jellemzően a belváros és kapcsolódó déli térsége, Műemléki Jelentőségű Terület. Kőszeg város az utóbbi időszakban céltudatos építkezésbe kezdett a kulturális és épített örökség hasznosítására, nyitottá vált minden olyan projekt befogadására, mely a város örökségi értékeire alapoz, elősegíti nemcsak az ipar, hanem a kulturális ipar, az oktatás fejlesztését is. Folyamatban van a jelentős műemléki értékek dokumentálása, készül a több kötetes Kőszegi Műemléki Topográfia és a Várostörténelmi Atlasz. Az önkormányzat megalkotta rendeletét a helyi építészeti értékek védelméről, kidolgozta egy városrehabilitációs kölcsön elméletét, elindult a Jurisics Miklós örökségmentő program.

Megvan tehát a megfelelő szemléleti háttér és az alapok, azonban a megfelelő fejlesztési program és folyamatosan biztosított anyagi források hiányában a város mutatói fokozatosan romlanak. Gyengül a központi szerepe úgy gazdasági, mint kereskedelmi szempontból, hagyományos ipara (textilipar) felszámolódott, nincs ütőképesség gazdasági tényező a városban, visszaesett a turizmusa, a tradicionális turisztikai fogyasztói előregedtek, ugyanakkor a környékben más centrumok megerősödtek (pl. Bük – turizmus, Szombathely – ipar és felsőoktatás, Sopron – felsőoktatás). Lakossága szintén előregedő, csökken a születések száma, jelentős a fiatalok elvándorlása, az alacsony munkanélküliség mellett is növekszik a dolgozni a határon túlra ingázók száma, nehézséget okoz a helyi értelmiségi, illetve magasabban kvalifikált réteg megtartása (*LENNER 2008*).

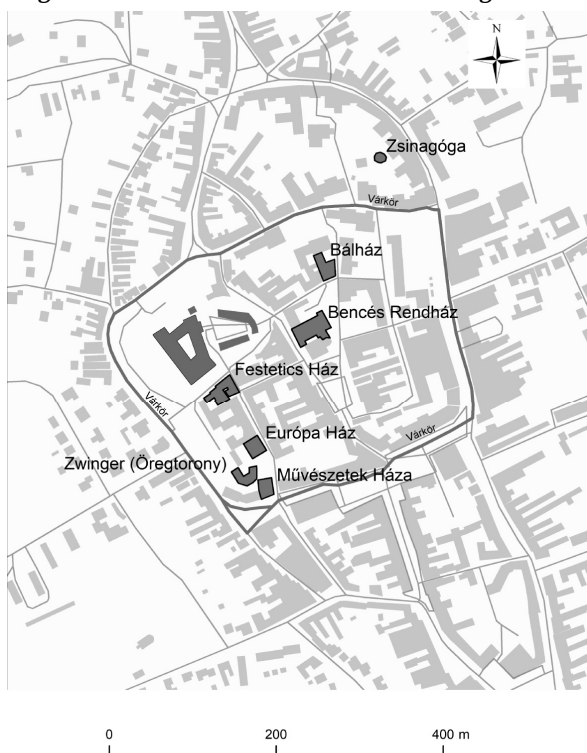
1.2. ÖRÖKSÉGRE ALAPOZOTT, INTEGRÁLT HELYI FEJLESZTÉS

Kőszeg számára a jelentős változás lehetőségét a helyi szereplők, a különböző szakmai és politikai szereplők összefogását egy új szemléletű város-és térségfejlesztés alapjainak lerakását a KRAFT projekt hozta meg kreatív és fenntartható városfejlesztés koncepciójának kidolgozásával.

A KRAFT projekt célja, hogy értelmiségi, egyetemi és örökségi központtá alakítsa a várost. Ennek érdekében rövid-, közép- és hosszú távú kulcsprojektekkel új oktatási, kulturális és gazdasági szervezetek létrehozását, értelmiségiek, diákok és kutatók, oktatók Kőszegre telepítését szorgalmazza, támogatja a helyi értékek valorizációját, köztük kiemelten a műemlékek szerepének előtérbe helyezését. A leromlott állapotú műemléki épületek megújításával tervezi az épületek újra használatba vételét, funkciókkal való felruházását, az elnéptelenedő történelmi városmag újra élettel való megtöltését.

1. ábra: A hét műemléki épület térképén

Figure 1. The seven monument buildings in a map



Forrás: a szerző felmérése alapján Morva T. szerkesztette

Ennek a törekvésnek az egyik akkor futó TÁMOP finanszírozású alprojektje az a 7 műemléki épület felújítását támogató program, melynek része a jelen tanulmány megvalósítása is a kiválasztott épületek funkcióinak és üzemeltetésének vizsgálatával. Az érintett épületek: Európa ház, Művészetek háza, Festetics ház, Bencés rendház, Bálház, Zwinger, Zsinagóga (1. ábra).

1.2. A MŰEMLÉKEK HASZNOSÍTHATÓSÁGI ELEMZÉSÉNEK KERETEI

A). Az előzetesen kiválasztott műemléki épületben működtethető funkciók vizsgálata, melynek a fő kérdéskörei az alábbiak voltak:

- Hogyan alakulhatnak a funkciók a város aktuális, párhuzamosan futó fejlesztései mellett és azok nélkül?
- Hogyan alakulnak a funkciók, amennyiben a teljes felújítási programra nem áll rendelkezésre forrás?
- Milyen alternatív bevételszerzést (is) biztosító funkciók működtethetők még az épületekben?
- Milyen bevételekkel lehet számolni a javasolt funkciók esetében?

B). A funkciókeresés helyi sajátosságainak a feltérképezése, stratégiai és programkörnyezetének a megismerése, így különösen:

- helyi műemlék hasznosítási program,
- helyi városfejlesztési stratégia, legégetőbb problémák és fejlődési lehetőségek,
- konkrét igények, feladatok, amelyeknek helyet kell biztosítani.

C). A funkciókeresés korlátainak és hatókörének a meghatározása.

Szorosan véve nem része sem építészeti felmérés, sem teljes körű feasibility study készítése. Nem része a kutatás háttérének, a térségnek a gazdasági, szociális, turisztikai, demográfiai, infrastrukturális és környezeti elemzése sem. De feltétlenül támaszkodik ezekre az adatokra, elemzésekre, információkra, hiszen azokra épül egy történeti város műemlékeinek felújítása, az ideális funkció megtalálása.

D). Épületek kezelésére, üzemeltetésére vonatkozó kérdések, majd javaslatok megfogalmazása. A báziskérdések az alábbiak voltak:

- Melyek a vagyonkezelés lehetőségei és kik a lehetséges vagyonkezelők?
- Kik a lehetséges üzemeltetők és melyek az üzemeltetés lehetséges, gazdaságosság tekintetében legjobb megoldásai?
- Melyek az üzemeltetés fő tevékenységei?
- Milyen hazai jó példákkal lehet alátámasztani állami, önkormányzati ingatlanok esetén az üzemeltetés, létesítménygazdálkodás alkalmazott módozatait?

E). Műemléki épületek fenntartható menedzsmentjére ajánlások kidolgozása.

- Az örökségmenedzsmentre vonatkozó általános módszertan, útmutató megfogalmazása.

Legfőbb szempont egy-egy funkcióvizsgálatnál, egy-egy műemléki felújításnál a várost, a tervezett fejlesztéseket élő szervezetként, összefüggő rendszerként szemlélni. Ezért míg a végrehajtás tekintetében alkalmas a projektszemlélet, a tervezés szintjén programokban szükséges gondolkodni, hiszen például egy-egy jelentős beruházási egység megghiúsulása alapvetően rendíti meg a többi funkció működését.

1.3. VIZSGÁLATI MÓDSZERTAN A MŰEMLÉKI ÉPÜLETEK FUNKCIÓINAK MEGHATÁROZÁSÁRA

Az örökségi értékekkel rendelkező épületek funkcióinak megválasztásához és azok fenntartható működtetéséhez segítséget nyújtó általános vizsgálati szempontrendszerünk kiindulási pontja az a műemlék, amelynek megőrzését már elhatározták, felújítási szándéka pedig bekerült a döntéshozók látókörébe, de a végső döntés még nem született meg.

2. ábra: Műemléki épületek fejlesztési lehetőségeinek vizsgálata

Figure 2. A survey of the development possibilities of monument buildings



Forrás: saját szerkesztés

Módszertani javaslatunkban nem foglalkozunk részletesen az épületmegőrzés, a védelem és a felújítás műemleki és építész szakmai kérdéseivel. Kiindulópontunk az épület felújításának eldöntött ténye, vagy a már felújítás alatt álló, illetve felújított műemlék. A fejlesztési lehetőségek meghatározásánál figyelemre érdemes elemzési szempontokat, jellemzőket a 2. ábra szemlélteti.

2. A MŰEMLEKI ÉPÜLETEK FUNKCIÓINAK VIZSGÁLATA

2.1. FUNKCIÓK LELTÁRA ÉS CSOPORTOSÍTÁSA

A vizsgált belvárosi épületek funkcióelemzése során az épületek összes lehetséges funkcióját öt tevékenységi csoportba (szerepkörbe) soroltuk (ide nem értve az ipari, és bizonyos kereskedelmi funkciókat):

- lakás,
- irodai,
- rendezvényi, kulturális,
- szálláshelyi,
- vallási.

Ezek a tevékenységi funkciók tovább bontva elsődleges, fő funkcióként, és/vagy másodlagos, alternatív funkcióként jöhetnek számításba az egyes műemlékek használata során.

Az egyes funkciók vizsgálata során első lépésként áttekintettük az épületek adottságait, az alábbiakban ismertetett újrahasznosítási vizsgálati mátrix és az életkilátási BCG-mátrix alapján. Az épületek besorolása után a vizsgálatból levont következtetésekre alapozva határoztuk meg a további funkcióvizsgálat fő szempontjait. Ezek a funkcionalitás, a gazdaságosság, az önkormányzati érdekek, a projektérdekek és a lakossági elvárások voltak:

Funkcionalitás:

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

Gazdaságosság:

- Megéri-e a funkciót ahhoz az épülethez kötni?
- Önkormányzati/beruházói érdekek.
- Beleillik-e az épületben működtetett funkció az önkormányzati/beruházói fejlesztési elképzelésekbe?
- Érdekében áll-e az önkormányzatnak/beruházónak vagyongazdálkodási, üzemeltetői szerepet vállalnia valamelyik ingatlan esetében?

Projektérdekek:

- Lehet-e az épületet a projekt finanszírozásával más funkcióra használni?
- Lakossági elvárások:
- Kielégíti-e az épület hasznosítása a lakossági igényeket?

Ahhoz, hogy megválaszolhassuk ezeket a kérdéseket és levonhassuk a megfelelő következtetéseket, össze kellett gyűjtenünk mindazokat a funkciókat, amelyek működtetéséhez akár az önkormányzatnak, akár a városfejlesztési projektnek épületre van vagy lesz szüksége a közeljövőben.

Esettanulmány, példa, a kőszegi munkák során az alábbi igények jelentek meg:

Kőszeg városfejlesztési koncepcióját, gazdasági programját, integrált településfejlesztési stratégiáját áttekintve az önkormányzati szempontból jelentős tevékenységekhez kötődően az alábbi lehetséges funkciókat, már jelentkező vagy későbbi helyigényeket gyűjtöttük össze ebbe a csoportba:

- lakás funkciók
 - o professzori lakások
 - o kiadható lakások, apartmanok
- irodai funkciók
 - o vállalkozásokat segítő iroda, inkubátor ház
 - o térségi kompetencia központ – interaktív képzési központ
 - o térségi befektetési iroda
- rendezvényi, kulturális funkciók
 - o helyi termékek háza
 - o borbolt, borok háza
 - o mesterségek háza
 - o kreatív alkotó- és bemutatóház (amatőröknek és profi művészeknek alkotó és bemutató, szereplési hely)
 - o civilek háza
- szálláshelyi funkciók
 - o kollégium
 - o kereskedelmi szálláshely (hostel, apartman ház, panzió, boutique hotel)
 - o idősek gondozó háza

A következő csoportban szerepeltetjük azokat a KRAFT projekt megvalósíthatósági tanulmányában meghatározott tevékenységeket, szervezeti egységeket (centrumok és háttérintézetek), amelyek a tervek szerint az egykori MÁV gyermekotthonban kerülnek majd elhelyezésre. Abban az esetben azonban, ha a MÁV épület felújításának finanszírozása

késlekedne, vagy meghiúsulna, akkor e funkciók egy részének működtetése véleményünk szerint egy kisebb, belvárosi ingatlanban is lehetséges.

- irodai és rendezvényi, kulturális funkciók
 - o Jövőkutatásokra épülő Interdiszciplináris Kutatóműhely
 - o Természettudományi és Műszaki Informatikai Kutatóközpont
 - o Nemzetközi Fenntarthatósági Elemező Központ
 - o Pannon Irodalom Háza
 - o Big Data Központ
 - o Technológiai és Transzfer Központ
 - o Határtalan Hangok – Kreatív Zenei Központ és Művészetterápia
 - o Európa Ház
 - o KRAFT Intézet
 - o UNESCO tanszék
 - o Nemzetközi Kutatókönyvtár
 - o Publikációs Iroda

A harmadik csoportban soroljuk fel mindazokat a funkciókat, amelyek még egyéb lehetséges funkciókként számításba jöhetnek Kőszeg város műemléki ingatlan hasznosítási programjában:

- irodai funkciók
 - o menekültügyi iroda
 - o egészségház szakorvosi magánrendelővel
- rendezvényi, kulturális funkció
 - o ifjúsági központ, diák kuckó
 - o játékok háza
 - o családi napközi
 - o sportok háza
 - o vendéglátóhely
- szálláshelyi funkciók
 - o egyéb szálláshely: albérlők háza, városi vendéglakások háza, nyugdíjasok háza

2.2. ÉPÜLETEK JELLEMZŐI, LEÍRÁSUK

Először az épület főbb jellemzőit határozzuk meg, és készítünk egy összefoglaló, az épülettel kapcsolatos legfontosabb információkat tartalmazó dokumentációt, mely mintegy az épület személyigazolványaként szolgál. Ebben pontosítjuk az épület:

- tulajdonosát és üzemeltetőjét,
- az épület főbb jellemzőit (alapterület, építés ideje, stílus, befogadó kapacitás, műemléki védettség),

- a jelenlegi (korábbi) funkciókat,
- a tervezett funkciókat,
- a javasolt fejlesztést,
- a kapcsolódást más projekthez,
- a fejlesztés becsült költségét, és az alapján a várható bekerülési értéket,
- a végrehajtás tervezett ütemezését, határidejét.

1-2. kép: Egy példa a műemléki ház adatlapjára, mely már a hasznosítás javaslatot is tartalmazza

Photo 1-2. An example for the data sheet of a monument house that already involves a recommendation of utilisation



Forrás: saját szerkesztés, 2016-2018

A Bálház Kőszeg Schneller István u. 2-4, hrsz: 1808, 1809. 18. század végi barokk épület, melyben korábban mozi és kisvendéglő volt, területe 1000 m² (1-2. kép). Tervezett funkciója: előadóterem, art mozi, kiállítóterek, kísérleti színház, étterem, kerthelyiség. Javaslat: Agora szerep kialakítása, a helyi közösségi élet színtereként. Alternatíva: lehetne ide textiles funkciókat is telepíteni, létrehozni művészi alkotó helyeket kizárólag kézműves és nem iparszerű formákkal. Tulajdonosa a magyar állam, a tervezés folyamatban van.

2.3. ÉPÜLETEK ÉLETKILÁTÁSA

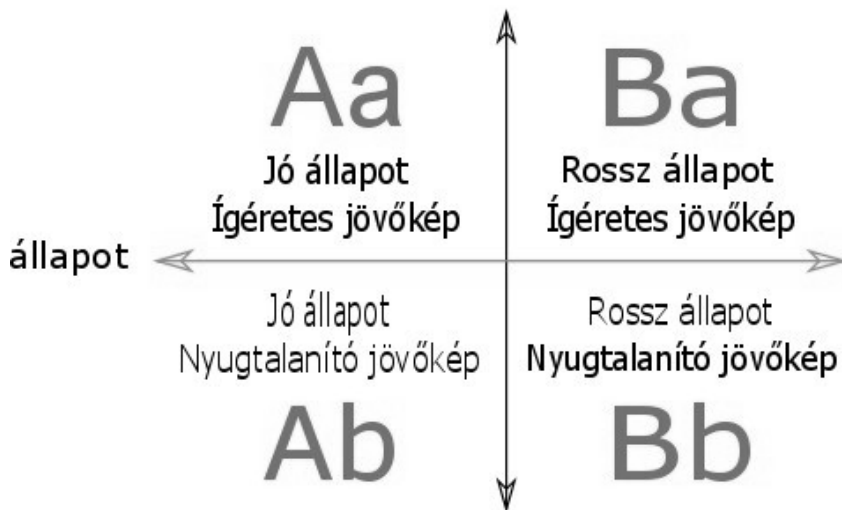
A rendelkezésre álló adatokkal a birtokunkban el kell végezni az épület besorolását egy Egerben már sikeresen alkalmazott BCG-mátrix-vizsgálat segítségével. Ennek eredménye rámutat arra, hogy az adott épületnek milyenek az „életkilátásai”, milyen mértékű lehet az élettartalma. Ez az élettartalom értelmezhető funkcionálisan (a használhatóság szempontjából), műszakilag (a követelmények kielégítése szempontjából) és gazdaságilag (a ráfordítás-megtérülés szempontjából) (SZAJKOVICS 2003).

2013-ban a Forster központ vezetésével, Eger városának és több külföldi partnernek az együttműködésével a holland Mounumentenwacht mintájára Műemlékőr projekt valósult meg. E projekt javaslatot fogalmazott meg a történeti épületek megelőző karbantartására, vizsgálatára, és kapcsolódó felmérésére. A felméréshez egyszerű, a BCG-mátrixra emlékeztető mátrixot használ (3. ábra).

A műemlékek „életkilátásai” szempontjából a besorolás egyfelől figyelembe veszi az emlék aktuális állapotát (statikus A-B kategória) ill. a várható változásokat (dinamikus a-b kategória). Ezek alapján az emlékek (SOÓS 2013):

- „Aa” kategória: Jó állapotú emlék, az elmúlt két évtizedben sor került a helyreállítására, használatban van. Tulajdonosa képes az épület fenntartására.
- „Ab” kategória: Jó, közepesen jó állapotú emlék, használatban van, de tulajdonosa az épület fenntartására korlátozottan költ.
- „Ba” kategória: Elhanyagolt épület, amelyet a tulajdonos nem kíván, vagy források hiányában nem tud fenntartani, de funkcióváltással, vagy tulajdonosváltással meglévő funkcióval jelentős felújítás mellett az épület gazdaságosan működtethetővé tehető.
- „Bb” kategória: Használaton kívül álló, elhagyott emlék, amelynek fenntartására nincs reális gazdasági lehetőség.

3. ábra: Épületek életkilátási mátrixa
 Figure 3. Life expectancy matrix of buildings
 jövőkép



Forrás: Soós wikibooks.org, 2013.

4. ábra: A kőszegi épületeket az életkilátási mátrix adatait figyelembe véve az alábbi szerint soroltuk be

Figure 4. The buildings of Kőszeg were categorised as follows, taking into consideration the data of the life expectancy matrix

Aa - jó állapot, ígéretes jövőkép Zwinger Európa Ház	Ba - rossz állapot, ígéretes jövőkép Bencés rendház Festetics ház Zsinagóga
Ab - jó állapot, nyugtalanító jövőkép Bálház Művészetek háza	Bb - rossz, állapot, nyugtalanító jövőkép

Forrás: saját szerkesztés, 2016

Az értékelési mátrix természetesen nem ad választ arra, hogy milyen beavatkozások szükségesek, sem arra, hogy milyen lesz az emlék állapota a fejlesztést követően. Egy egyszerű előzetes szűrő funkciót tud betölteni, a vizsgálati szempontokat gazdagítja (4. ábra).

2.4. ÚJRAHASZNOSÍTOTT MŰEMLÉKI ÉPÜLETEK VIZSGÁLATI MÁTRIXA

Az életkilátási BCG-mátrixszal is megerősített, újrahasznosításra alkalmas épületeket ezután ismét egy mátrixvizsgálatnak vetjük alá, hogy a lehető legrészletesebb információs adatbázist állíthassuk össze az épületről. Ennek a vizsgálatnak a meghatározásánál is egy meglévő, de kevésbé kidolgozott vizsgálati módszer (LEPEL 2009) továbbfejlesztett változatát alkalmaztuk. Az épületek egyes funkcióknak való alkalmasságát kilenc fő vizsgálati szempontnak vetettük alá, így az épület pozíciója, örökségi értékei, építészeti terei, átépíthetősége, fényviszonyai, tulajdonosi köre, az épülettől elvárt közösségi funkciók, az előkészítő projekt megkötő ereje és a javasolt új funkcióra való alkalmasság tekintetében (1. táblázat).

Jelen táblázat az eredeti szűkítése, csak azokat a szempontokat tartalmazza, amelyek a vizsgált épületek tekintetében relevánsak voltak.

1. táblázat: Újrahasznosított műemléki épületek vizsgálati mátrixa – a kőszegi hét műemléki épületre vonatkoztatva
 Table 1. Research matrix of re-used monument buildings – in relation to the seven monument buildings in the town of

Kőszeg

Az épületek jellemzői	lakás	iroda	kultúra - rendezvényter	kultúra - bemutatóter	kultúra - oktatási ter	kultúra - alkotói ter	kultúra - egyéb közösségi ter	kereskedelem - szolgáltatás, értékesítés	kereskedelem - vendéglátás	turizmus - szálláshely	turizmus - szolgáltató hely	szabadidő- sport terek	vallás - templom és kiszolgáló	ipar - termelői ter	ipar - raktározási ter
Az épület pozíciója															
Központi fekvés - rendezett környezettel	d	a, c, d	a, b, e	a, b, e	a, b, e	e	a, b, e	a, b, e	a, b, e	b, c	e	a, d, e, f	a, d, e, f	e	f
Központ közeli fekvés - rendezett környezettel															
Az épület örökségi értékei															
Védett műemlék	d	a, c, d	a, b, e	a, b, e	a, b, e	e	a, b, e	a, b, e	a, b, e	b, c	e	a, d, e, f	a, d, e, f	e	f
Az épület alaprajzi rendszere, építészeti terei															
Földszintes egytengelyű		a	a	a	a	a	a	a	a						
Többszintes egytengelyű		c	b	b	b	b	b	b	b						

Többszintes kéttengelyű	d	d	e																	
1000 m2 alatti alapterületű		a	a,b,e	a,b,e	b	e	e	a,e	e	e	e									
1000 m2 feletti alapterületű	d	c, d			c		e	d, f	e	e	f									g
Az épület átépíthetősége																				
nem átépíthető (pl.: várfalnyi falakkal)			b		b															g
nehézségek árán átépíthető	d	d						d			f									g
viszonylag rugalmasan alakítható terekkel rendelkezik		a, c	a, e		c	e	e	a, e	e	e										
Az épület fényviszonyai																				
napfényes, átlátható terekkel		a,c	a, e		c	e	e	a, e	e	e										g?
részben megvilágított terekkel	d	d						d			f									
sötét, zárt terek, felhasználást korlátozzák			b		b															
Az épület tulajdonosa																				
Önkormányzati		c			c															
Állami	d	a	a,b,e	a,b,e	b	e	e	a, d, e	e	e										g
Egyházi											f									
Elvárt közösségi funkciók																				
a helyi közösség számára kiemelt jelentőséggel bír			b					e	e	e										g
nem meghatározó a korábbi funkció	d	a,d	a	a	c			a,d			f									
városrendezési terv	d	a,c,d	a,b, e	a,b,e	b, c	e	e	a,d,	e	e	f									g

rendelkezik róla (engedett és tiltott funkciók)																				
Az előkészítő projekt, részleges felújítás megkötő ereje																				
a felújítás elkészül(t)		c		b																
részleges felújítás, állagmegőrzés		a		a,b		a														
beavatkozás nem történt	d	d		e		e				e										
Javasolt vagy új funkció, funkcióra való alkalmazás	d	a, c, d		a,e		a,e				e										

a. Művészetek Háza, b. Zwinger, c. Európa Ház, d. Festetics palota, e. Bálház, f. Bencés rendház, g. Zsinagóga

3. VAGYONKEZELÉS, HASZNOSÍTÁS ÉS ÜZEMELTETÉS

3.1. ÜZLETI TERV

A három vizsgálat adatai már kellő segítséget nyújtanak egy részletes üzleti terv összeállításához, mely kiindulási alapja lesz a műemléki ingatlannal kapcsolatos minden további döntésnek és eljárásnak. Az üzleti tervben többek között meghatározásra kerül a tervezett épületfunkció biztosításának finanszírozási háttere, az épület helyreállításának bekerülési költségei, az épület energetikai számítások, a facility management költségei (az épület működtetési, fenntartási költségei, valamint a funkciót ellátó tevékenységet támogató költségek). Foglalkozni kell az üzleti tervben az üzemeltető kérdésével, a lehetséges finanszírozási források meghatározásával is.

3.2. A VAGYONKEZELÉS JOGI, SZERVEZETI FELTÉTELRENDSZERE

Műemléki, védett ingatlanok esetében a törvényi szabályozás elvárásai szerint szét kell választani a tulajdonosi – vagyongazdálkodói – hasznosítói jogokat és feladatokat.

Az üzemeltetéssel kapcsolatban felmerülő kérdések:

- Ahol állami tulajdon van, azokban az esetekben az MNV ZRt. marad-e üzemeltető? Ha nem, akkor a vagyongazdálkodói jogosítványokat csak korlátozottan adhatja át. Közfeladat ellátására lehet ingyenes vagyongazdálkodói jogot alapítani.
- Az önkormányzat vagy más szereplő (például egyház) át akarja-e adni a vagyongazdálkodói jogosítványokat? Ha igen, akkor ezt milyen szervezetre ruházhatja át?

3.2.1. A VAGYONKEZELÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSOK ÉS A MEGHATÁROZÓ FOGALMAK.

A vagyongazdálkodás: tulajdonosi joggyakorlóval, állami vagyon használatára létrejött speciális jogviszony. Célja általában állami vagy helyi önkormányzati feladat ellátása. Vagyongazdálkodóvá csak törvényben (nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Tv – továbbiakban: Nvtv.) meghatározott alanyi körbe tartozó szervezet válhat.

A vagyongazdálkodói jog vagyongazdálkodási szerződéssel vagy törvényi kijelöléssel jöhet létre (vagyongazdálkodási szerződés kötése ez utóbbi esetben is szükséges, kivéve speciális, egyedi esetekben, külön törvény alapján, például a 2012. évi

CXC. törvény alapján budai és pesti alsó rakparton lévő ingatlanok), és az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkezik.

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

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

A vagyonkezelés tartalmi kereteit az Nvtv. 11.§ (8) bekezdése határozza meg, a tényleges jogok és kötelezettségek a vagyonkezelési szerződésből állapíthatók meg.

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

Vagyonhasznosításnak minősül „a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását”. Nemzeti vagyon hasznosítása csak átlátható szervezetnek adható át. Átlátható szervezet lehet költségvetési szerv, magánszemély, vagy jogi személy is.

Esettanulmány, példa a működtetés lehetséges szervezeteihez:

- Meglévő, műemléket működtető helyi szereplő belép, mint általános vagyonkezelő. Ez esetben a már általa használt ingatlanoknak is a vagyonkezelőjévé válik, és a további, a projektben részben vagy egészében felújított műemléki épületek vagyonkezelési feladatait is átveszi. Ezt megteheti, amennyiben 100%-ban állami, intézményi tulajdonosa van, és amennyiben az alapító okiratába ez az új közzfeladat bevezetésre kerül.
- Ez ellen a megoldás ellen szól, ha a meglévő piaci szereplő profiljától teljes egészében idegen az ingatlanok üzemeltetése, vagyonkezelése, nincs meg hozzá a szakmai, tárgyi feltételrendszere.
- A jelenlegi önkormányzati szereplők valamelyike további ingatlanok hasznosításával és kezelésével kapcsolatos jogokat kap, tevékenységei kibővítésre kerülnek. Ilyenek lehetnek például helyi önkormányzat

fejlesztési és/vagy üzemeltetési osztálya, önkormányzat vagyongazdálkodásra és/vagy településüzemeltetésre létrehozott cége, esetleg helyi múzeum.

- Ez esetben nem csak a feladat dedikálása szükséges, hanem a kiválasztott, megbízott szervezet felkészítése, alkalmassá tétele (tárgyi, jogi, gazdálkodás, szakmai), a műemlékek üzemeltetésére.
- Egy önálló műemleki vagyongazdálkodó létrehozása, mely minden helyi műemleki ingatlan esetében ellátja a vagyongazdálkodói jogokat és teljesíti a törvényi kötelezettséget.
- A vagyongazdálkodó nem szükségszerűen költségvetési szerv, lehet 100%-ban állami és vagy önkormányzati tulajdonú, kifejezetten e feladatra létrehozott non-profit gazdasági társaság is.
- A vagyongazdálkodó „személye” nem változik, viszont az üzemeltetésre, hasznosításra a felek kidolgoznak a közös értékek mentén egy javaslatot, a megvalósítás tehát a meglévő vagyongazdálkodók által, de koordináltan történik.
- Létrehozható egy „konzorciumi megállapodás”, lazább szakmai együttműködés, melyben a felek rögzítik a feladatokat, az ingatlanok felújításának és hasznosításának irányelveit, az azokhoz való hozzájárulásukat.
- Fentiek valamely kombinációja, azaz létrejön egy helyi vagyongazdálkodó szervezet, mely azonban csak azokat a műemleki ingatlanokat veszi át vagyongazdálkodásba, melyekkel/melyekben az önkormányzatnak konkrét városfejlesztési szándékát kívánja megvalósítani.

A vagyongazdálkodás a vagyongazdálkodóra különös felelősséget ró, így az ingatlan műszaki állagának megőrzését, folyamatos gondozását, a kutathatóság biztosítását, a műemlékhez méltó hasznosításról való gondoskodást. Műemlékek esetében az állami feladatellátás átvállalásával a vagyongazdálkodóknak egyensúlyban kell tartani a haszonjelleget és a közkincsjelleget (eszmei értéket védő) vagyongazdálkodási feladatok együttes megvalósítását. Victor Hugo szavaival élve: *„Egy épületet két dolog határoz meg: a használata és a szépsége. A használat a tulajdonosé, a szépség mindenkié.”*

2015 márciusában az örökségvédelmi jogszabályváltozásokkal fontos módosítások léptek hatályba az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben is (Kivitelezési kódex). Főként a szervizkönyv és a jókarban-tartási kötelezettség új előírásait kell megismerniük a műemlék építmények tulajdonosainak.²

² Az Építési törvény változásával a 2016. júniusában hatályba lépett ún. „Salátarendelet” (156/2016 (VI.13. Kormányrendelet) módosításokat hozott az eljárási kódexben, ezek

Az építmény tulajdonosa jókarban-tartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény jó műszaki állapotához szükséges munkálatokat elvégeztetni, és rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani.

Az I. bírságkategóriába sorolt műemlék építmény esetén a műemlék tulajdonosa jókarban-tartási kötelezettségének teljesítése a védeltséget megalapozó műemléki érték sértetlen fennmaradásának és érvényesülésének biztosítására is kiterjed.

A vagyonkezelésbe vétel akkor „éri meg” az önkormányzatnak, ha és amennyiben a használatba adásból a kiadásait fedezni tudja, és/vagy akkor, ha a helyi közösség számára olyan különleges kötődéssel bír az épület, melynek hasznosítása, működése a helyi társadalom számára kiemelkedő, még akkor is, ha a működtetése pénzügyi kockázatokat hordoz.

Azokban a történeti városokban, ahol igen jelentős a műemléki ingatlanállomány, azok meghatározóak mind városképi, mind városfejlesztési szempontból, ott célszerű lehet önálló, 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló vagyonkezelő szervezetet létrehozni. Ezzel együtt nem tartjuk célszerűnek azonnal és feltételek nélkül valamennyi, a projektben érintett műemléki ingatlan önkormányzati vagyonkezelésbe vonását.

Javasolt ingatlanonként külön vizsgálattal megállapítani, hogy az átvétel milyen terheket és milyen hasznokat eredményezhet a városnak, és természetesen szükséges a vagyonkezelési értékbecslés is, mint a folyamat nulladik lépése.

Hosszú távon, integrált városfejlesztésben gondolkodva érdemes akár a meglévő intézmények, vagy önkormányzati tulajdonú gazdálkodó szervezet valamelyikét átalakítani, akár önálló műemléki vagyonkezelő szervezetet létrehozni és városi szinten a „műemlékekkel való foglalatosság” intézményesíteni. A műemlék fejlesztést, de egyszerűen az állagmegóvást és hasznosítást is egy egységes koncepció alapján volna szükséges a városoknak végezniük. Ez azonban nem jelenti automatikusan minden műemléki ingatlan önkormányzati vagyonkezelésbe vonását!

3.3. HASZNOSÍTÁS, BÉRLET, ÜZEMELTETÉS

Akár a tulajdonos, akár a vagyonkezelő a műemléki épületet hasznosításra továbbadhatja harmadik fél részére, szerződéses keretek között, a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával.

azonban nem érintik a fent hivatkozottakat. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról a 496/2016 (XII.28.) Kormányrendelet rendelkezik.

Műemlékek esetében figyelni kell arra, hogy egyes, más épületek esetében építési vagy más hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységeket is csak a műemlékvédelmi hivatal³ engedélyével lehet végezni. A hasznosításnak, működtetésnek tiszteletben kell tartania a műemléki épület jellegét, az eredeti eszmei jelentéstartalmát, valamint az építészeti, belsőépítészeti, képző- és iparművészeti kialakítás megőrzését is.

Több kötelezettsége is van a műemléki épület használójának. Közülük kettőt emelünk ki, a túrésai kötelezettséget a műemlékvédelmi hatóság munkája, beavatkozásai tekintetében, másrészt a műemlék egészében vagy részben láthatóságának, hozzáférhetőségének biztosítását a nagyközönség számára.

3.4. GAZDASÁGI, PÉNZÜGYI FELTÉTELRENDSZER

Meg kell állapítani a kezelésbe vont vagyontárgy értékét. Ennek során alkalmazni lehet mind a vagyonértékű jogok értékének megállapítására vonatkozó értékelési szabályokat (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72.§ (4) bekezdése)⁴, mind a bérleti jog értékelése során alkalmazott értékelési elveket és összehasonlító piaci adatokat. A konkrét vagyonkezelői jog

³ 1992 Az OMF átalakulása Országos Műemlékvédelmi Hivatallá (OMvH). 2001 Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) létrehozása, egyesítve az OMvH-t és a régészettel és ingó tárgyakkal foglalkozó Kulturális Örökség Igazgatóságát. A KÖH egyszerre látott el szakmai, tudományos feladatokat és hatósági jogköröket.

2012 szeptemberére az Örökségvédelmi Hivatal megszűnése, az örökségvédelem önállóságának vége (266/2012. (IX. 18.) kormányrendelet). A KÖH jogutódja a Forster Gyula Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, mint, önállóan működő és gazdálkodó központi költségvetési szerv lett, azzal, hogy a hivatal hatáskörének egy részét a belügyi tárca (építésügy felügyelete, régészeti és műemléki hatósági ügyek felügyelete és szakmai irányítása), a Közigazgatási-és Igazságügyi Minisztérium (örökségvédelem felügyelete), valamint a területi (fővárosi és megyei) kormányhivatalok vették át.

2016 decembere, a Forster Központ megszűnése (378/2016. (XII.2.) kormányrendelet).

2017. január 1-jétől feladatait a Miniszterelnökség (szakmai tanácsadó testületek, pl.: Ásatási Bizottság, működtetése, nyilvántartások tulajdonosi jog gyakorlója), a Magyar Művészeti Akadémia (Magyar Építészeti Múzeum fenntartói feladatai), illetve a Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.(pályázatok, nagyberuházások, régészeti és építésügyek) látja el. A Miniszterelnökséggel kötött megállapodásokban a Millenáris Tudományos Kulturális Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság a Forster Központ jogutódja. Ma már a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma sem létezik, feladatait a Miniszterelnökség és az Emberi Erőforrások Minisztériuma látja el.

⁴ 2016. június 16-tól a törvény egyes pontjai módosultak a 2016. évi LXVI. törvény alapján.

értékének megállapításakor a vagyongazdálkodási jog konkrét tartalmának számbavétele és súlyozása elengedhetetlen.

Az ideális értékelés az ingatlan jellegének és az értékbecslés felhasználási céljának megfelelő módszerek alkalmazásával készül el, tükrözi a felhasználó igényeit és deklarálja az értékbecslő függetlenségét.

Az érték meghatározás során az egyik legfontosabb feladat az ingatlan jellegének és az értékbecslés felhasználásának (céljának) leginkább megfelelő módszer kiválasztása és helyes alkalmazása. Törekedni kell arra, hogy minimálisan két módszer együttes alkalmazásával végezzük el az érték meghatározást.

Értékelési módszerek (*DIPPONG 2009*):

- piaci összehasonlítás,
- hozamelvű értékelés,
- költség alapú értékelés,
- nettó pótlási költség alapú,
- újraelőállítási költség alapú.

A vagyoneértékű jog értékének megállapítása abban az esetben is szükséges, amikor nem visszterhes, hanem ingyenes vagyongazdálkodásba adásról van szó. A hasznosítás szempontjából is ez jelenthet kiindulási alapot, hiszen minimálisan ennek a napi működtetését, karbantartását és a visszapótlását (amortizációját) is fedeznie kell.

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

ÖSSZEGLÖZÉS

Az eredeti funkcióelemzési tanulmány elkészítésétől eltelt két évben a felújítási munkák elindultak egyes épületek, mint például a Zwinger, az Európa Ház és a Művészetek Háza rekonstrukciói be is fejeződtek. Míg a nagyobb fejlesztési igényű, a nehezebb életkilátással bíró épületek felújítása napjainkban is folyamatban van, ide tartozik például a Festetics ház, a Bencés rendház és a Zsinagóga. És van olyan épület (Bálaház), amely a fejlesztések előtt is jó karban volt, ám korábbi közösségi – kulturális funkcióját elveszítette és még mindig keresi betöltendő feladatát. Időközben elkészült Kőszeg város Települési Arculati Kézikönyve (TAK), melyben szintén visszaköszönnek „kraftos” fejlesztések és a műemléki belváros kiemelt védelme.

A városfejlesztés nem projekt, hanem program, melynek középpontjában az értékhordozóra koncentrált tervezés áll. A műemlék nem csupán egy ház, hanem struktúra, városi szövet, kultúrtáj, kordokumentum, közös történet. Tér és táj szerves egység, ha ez megtörik nem értjük a tér funkcióját. Az épített környezet ezzel együtt a jövőt szolgálja - a hagyományokra támaszkodva találjuk ki együtt a jövőt - ennek feltétele az, hogy kerüljön használatba, fenntartható legyen, társadalmi, gazdasági, környezeti és természetesen műszaki értelemben egyaránt. És végezetül, újra hasznosítani az örökséget, azt is jelenti, hogy értelmet adunk az épületeknek, azaz az emberek ugyanazokat gondolják, ugyanazokat a funkciókat használják, értik a teret.

IRODALOM

- CSÁNGÓ ZS. - KERNER G. - RÁCZ TAMÁSNÉ PÁLFY E. - KERNER ÉS TÁRSA KKT.** (2017): Településképi Arculati Kézikönyv, Kőszeg, 15 p., 51 p., 68 p.
- DIPPONG M.** (2009): Vagyonkezelés, értékbecslés, BME, Mérnöktovábbképző Központ órai anyag, ppt
- MEZŐS T.** (2001): Műemlékvédelem 5.0 változat, Jegyzet és ábraanyag az Építésmérnöki Kar IV. éves nappali tagozatos hallgatói számára, Budapest, Budapesti Műszaki Egyetem.
- MÉSZÁROS B.** (2017): Az épített örökség menedzsmentje, Globe Edit Kiadó, Berlin, pp. 53-72.
- MÉSZÁROS B.** (2016): Az épített örökség értékre emelése és népszerűsítése, az örökség menedzsment rendszere. PhD értekezés, Pécs, PTE-FDI, pp. 22-42.
- LENNER T.** (2008): Some common aspects of the historical-geographical development of Hungary's small towns - through examples of towns of North-Western Hungary. In: Csapó T.-Kocsis Zs.- Veress M. (szerk.) Geographical studies on the University of West Hungary, Szombathely, University of West Hungary Faculty of Sciences. pp. 119-130.
- LEPEL A.** (2009): Az ipari épületek második élete és újrahasonosításuk folyamata. PhD- értekezés, Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építésmérnöki Kar Építéskivitelezési Tanszék Budapest. 77 p.
- MÉSZÁROS B. - SARKADI E.** (2016): Műemlék épületek hasznosíthatósága, üzemeltethetősége és fenntarthatósága Kőszeg város példáján, Pannon Egyetem, Veszprém, pp. 1-73.
- NÉMETH S.** (2003): Kőszeg funkcionális morfológiája. Szombathely, Oskar Kiadó, 124 p.
- SOÓS G.** (2013): Műemlékőr projekt, wikibooks.org

SZAJKOVICS K. (2003): Fenntartás-építési és felújítási technológiák, Műszaki Könyvkiadó, Budapest. 120 p.

EGYÉB IRODALOM

KŐSZEG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (2014): Gazdasági program – Kőszeg város önkormányzatának városfejlesztési elképzelései és tervei a 2015-2018-es önkormányzati időszakra

ÍROTKŐ NATÚRPARKÉRT EGYESÜLET (2014): Írottkő program, Kőszeg Város Önkormányzata, pp. 1-90.

PRO VIA '91 KFT. (2015): Kőszeg integrált településfejlesztési stratégia I. kötet: Megalapozó vizsgálat, Kőszeg Város Önkormányzata, 223 p.

PRO VIA '91 KFT. (2015): Kőszeg integrált település-fejlesztési stratégia, II. kötet: Településfejlesztési koncepció, 2014-2030, Kőszeg Város Önkormányzata, 42 p.

PRO VIA '91 KFT. (2015): Kőszeg településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia, III. kötet: Integrált településfejlesztési stratégia, Kőszeg Város Önkormányzata, 142.