

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A jelen szakpolitikai javaslat középpontjában az adaptív újrahasznosítás áll, mint a műemléképületek fenntartható, gazdaságilag is életképes és társadalmilag elfogadott újraértelmezésének egyik legfontosabb stratégiája. A dokumentum érvei és adatai megkísérlik bizonyítani, hogy a meglévő, de jelenleg alulhasznosított műemléki ingatlanállomány új funkcióval való ellátása képes egyszerre szolgálni a kulturális örökség védelmét, a városi térszerkezet revitalizációját, a fenntarthatósági célkitűzéseket és a gazdasági növekedést.

A szakanyag különös figyelmet fordít három budapesti ipari műemlékegyüttes – az Istvántelki Főműhely, a Kőbányai Sörgyár és a Csepel Művek – elemzésére, amelyek jelentős városfejlesztési és társadalmi potenciállal bírnak. Ezek a területek építészeti értékeik mellett térszerkezeti, identitásformáló és gazdaságélénkítő szerepük miatt is kiemelkedőek. Az **Istvántelki Főműhely** hatalmas ipari csarnokaival, történeti karakterével és közlekedési kapcsolataival kiválóan alkalmassá válhat közösségi és kulturális funkciók befogadására. A **Kőbányai Sörgyár**, egyedülálló pincerendszerével és ikonikus épületegyüttesével turisztikai és kreatívipari hasznosítási modellek alapjául szolgálhatna. A **Csepel Művek**, Budapest legnagyobb, történetileg zárt ipari zónájaként, átfogó várospolitikai és társadalmi beavatkozás terepe lehet, feltéve, hogy egy hosszú távú, strukturált fejlesztési koncepció köré szerveződik a köz- és magánszféra, valamint a civil társadalom együttműködése.

A tanulmány három fő érvrendszer mentén fejt ki az adaptív újrahasznosítás jelentőségét:

- **Kulturális identitás és közösségi kohézió:** A műemlékek kortárs integrációja megerősíti a társadalmi emlékezetet, támogatja a lokális identitást és közösségi aktivitást generál. Empirikus példák (pl. Poznań, Cádiz) mutatják, hogy a közösségi részvétellel megvalósított újrahasznosítás erősíti a társadalmi elköteleződést.
- **Fenntarthatóság:** Az épületbontás elkerülése, az építőanyag-megtakarítás és az energiahatékony megoldások révén csökken az ökológiai lábnyom. Az újrafelhasználás környezeti előnyeit nemzetközi kutatások és gyakorlatok is alátámasztják.
- **Gazdasági életképesség:** Az adaptív újrahasznosítás hosszú távon megtérülő befektetés, amely kisebb induló tőkeigénnyel, gyorsabb megtérüléssel és akár magasabb

bérleti díjakkal is járhat, mint az új építés. A műemlékek eszmei értéke piaci előnyt jelenthet, különösen kreatív és turisztikai ágazatokban.

- A dokumentum hazai és nemzetközi példákon keresztül mutatja be, hogy a sikeres adaptív újrahasznosítás záloga a **szereplők közötti együttműködés** és a megfelelő **szabályozási, finanszírozási környezet** megléte. Külön kiemelésre kerülnek olyan európai mintaprojektek (pl. Ex Mattatoio – Róma, De Hallen – Amszterdam), amelyek bizonyítják a társadalmi részvétel és a köz-magán partnerségek hatékonyságát.
- Az empirikus kutatási adatok (322 fős lakossági minta) egyértelműen megerősítik a **társadalmi igényt**: a válaszadók nagy többsége fontosnak tartja a műemlékek városi arculatformáló szerepét, ugyanakkor hiányolják a megfelelő hasznosítást. Különösen a fiatal generáció (18–25 év) nyitott a kortárs funkciókkal való újraértelmezésre – így az örökségpolitika célcsoport-orientált újragondolása időszerű.

A dokumentum végső üzenete, hogy az adaptív újrahasznosítás nem egyszerűen műszaki vagy kulturális döntés, hanem átfogó szakpolitikai eszköz, amely képes a múlt értékeit a jövő lehetőségeivé transzformálni.

Szakpolitikai és stratégiai javaslatok összefoglalása

- Gazdasági, pénzügyi eszközök:
 - Finanszírozási és ösztönző rendszer kialakítása
 - Célzottan az adaptív újrahasznosítás támogatására, különösen közösségi célú, fenntartható funkciók esetén
 - Pályázati eszközök, amelyek előnyben részesítik az örökségvédelmet, társadalmi integrációt és városi regenerációt célzó projekteket
 - Barnamezős beruházások preferálása a zöldmezős fejlesztésekkel szemben a várospolitikai és örökségvédelmi stratégiákban
 - Előkészítési, kutatási és közösségi bevonási szakaszokat is lefedő támogatási formák létrehozása az EU-s és hazai forráselosztásban
 - Komplex, térségi szintű fejlesztési program indítása a nagy kiterjedésű ipari örökségi zónákra (pl. Csepel Művek), amely integrálja az örökségvédelmi, gazdasági és társadalmi célokat
 - Ingatlanpiaci szereplők ösztönzése, hogy a műemlékeket lehetőségként, ne teherként kezeljék
- Jogi eszközök:
 - Jogszabályi környezet tudatosabb alkalmazása, különösen a helyi védettségű épületek és épületegyüttesek esetében
 - A kerületi szintű döntéshozatal megerősítése az engedélyezés rugalmassága és szakmai támogatása érdekében
 - Szabályozási környezet rendezése a tulajdonosi, jogi és engedélyezési akadályok lebontásához (pl. Csepel Művek esetében)
- Intézményi eszközök:
 - Mintaprojektek indítása a barnamezős műemlékek újrahasznosítására, amelyek disszeminálható, dokumentált referenciaként is szolgálhatnak
 - Társadalmi monitoring rendszer kialakítása, amely mérni képes a közösségi elégedettséget, elköteleződést és használati intenzitást
- Döntéshozatali eszközök:
 - Részvételi tervezés bevezetése a műemlékek hasznosítása előtt, különösen ott, ahol közösségi érdekek erősek (pl. ikonikus helyszínek, lokális közösségek)
 - Kollaboratív döntéshozatali struktúrák támogatása, különösen a közszféra, civil szervezetek, közösségek és befektetők között

- Önkormányzatok, civilek és magánszereplők háromoldalú partnerségének ösztönzése az adaptív újrahasznosításban
- Horizontális együttműködés megerősítése a kulturális örökség és városfejlesztés metszetében

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	1
SZAKPOLITIKAI ÉS STRATÉGIAI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA	3
BEVEZETÉS	6
SZAKIRODALMI HÁTTÉR	7
ADAPTÍV ÚJRAHASZNOSÍTÁS	7
KULTURÁLIS ÉS IDENTITÁSMEGŐRZÉS	9
FENNTARTHATÓSÁG	10
GAZDASÁGI HATÉKONYSÁG	10
AZ ADAPTÍV ÚJRAHASZNOSÍTÁS SZEREPE A MŰEMLÉKÉPÜLETEK ESETÉBEN	12
KOLLABORÁCIÓ ÉS SZEREPLŐK AZ ADAPTÍV ÚJRAHASZNOSÍTÁSBAN: EURÓPAI TAPASZTALATOK ÉS HAZAI LEHETŐSÉGEK	13
EURÓPAI JÓ GYAKORLATOK – MŰKÖDŐ EGYÜTTMŰKÖDÉSEK	13
HAZAI JÓ PÉLDÁK	16
LAKOSSÁGI ATTITŰDÖK ÉS ÉSZLELÉSEK A MŰEMLÉKEK ADAPTÍV ÚJRAHASZNOSÍTÁSÁRÓL – EMPIRIKUS VIZSGÁLAT	20
KÖVETKEZTETÉSEK ÉS SZAKPOLITIKAI AJÁNLÁSOK	22
KIHASZNÁLATLAN IPARI MŰEMLÉKEK BUDAPESTEN – ÚJRAÉRTELMEZÉS ÉS SZAKPOLITIKAI VÁLASZOK	24
ISTVÁNTELKI FŐMŰHELY	24
KŐBÁNYAI SÖRGYÁR ÉPÜLETEI	25
CSEPEL MŰVEK	27
JAVASLATOK AZ IPARI MŰEMLÉKEK ÚJRAHASZNOSÍTÁSÁRA	28
FORRÁSJEGYZÉK:	30

Bevezetés

A 21. századi városfejlesztési kihívások középpontjába egyre hangsúlyosabban kerül a már meglévő épített örökség újragondolt, fenntartható és társadalmilag hasznosítható hasznosítása. A zöldmezős beruházásokkal szemben a meglévő városi szövet újraértelmezése válik elsődlegessé: olyan stratégiák szükségesek, amelyek egyaránt válaszolnak a klímaváltozás, a közösségi kohézió megerősítése és a gazdasági racionalitás kihívásaira. Ebben a keretrendszerben az adaptív újrahasznosítás nem pusztán építészeti gyakorlat, hanem komplex, értékalapú szakpolitikai megközelítés is, amely képes ötvözni a történeti kontinuitás megőrzését a kortárs társadalmi és gazdasági funkciók kialakításával.

A téma különösen aktuális Magyarországon, ahol a 19–20. század fordulóján kialakult ipari és közintézményi örökség jelentős része jelenleg alulhasznosított, elhanyagolt vagy pusztulásnak indult. Ezek az épületek – mint például az Istvántelki Főműhely, a Kőbányai Sörgyár vagy a Csepel Művek egykori komplexumai – városrészi identitásformáló elemek, amelyek új társadalmi és gazdasági szerepkörbe emelhetők. Az adaptív újrahasznosítás lehetőséget teremt arra, hogy ezek az épületek új életre keljenek: közösségi terek, oktatási központok, kulturális intézmények, szociális szolgáltatások vagy kreatív gazdasági szereplők otthonai lehessenek – olyan funkciókkal, amelyek gazdaságilag és társadalmilag is fenntarthatóvá teszik az örökség használatát.

A beavatkozások relevanciája többszintű. Környezeti szempontból az újrahasznosítás csökkenti az építési hulladék mennyiségét és az új anyaghasználatból eredő szén-dioxid-kibocsátást. Gazdaságilag alacsonyabb tőkeköltség mellett is jelentős megtérülést kínál – különösen a turizmus, kreatívipar vagy közszolgáltatások terén. Társadalmi síkon pedig közösségi terek létrehozásán keresztül járul hozzá a társadalmi kohézió, az identitás és a városi közösségek életerejének megőrzéséhez. A relevancia különösen hangsúlyos az európai városfejlődési trendek fényében: az Európai Unió városfejlesztési stratégiái egyre inkább előnyben részesítik a barnamezős fejlesztéseket, az örökségalapú városregenerációt, valamint a társadalmi részvételen alapuló tervezést.

A szakpolitikai javaslat tehát nem csupán szakmai pozíciót foglal el, hanem egy sürgető válaszkísérlete kíván lenni egy olyan komplex problémára, amely egyszerre érinti a városmorfológiát, az épített örökség védelmét, a gazdasági versenyképességet és a társadalmi

fenntarthatóságot. A dokumentum célja, hogy strukturált keretben tárja fel az adaptív újrahasznosítás hazai lehetőségeit és akadályait, nemzetközi jó példák és hazai esettanulmányok alapján mutassa be a potenciált, valamint konkrét szakpolitikai ajánlásokkal támogassa a döntéshozói gondolkodást. Az adaptív újrahasznosítás a múlt emlékeinek megőrzésén túl a jövő városainak felelős, befogadó és fenntartható alakítását is szolgálja.

A bevezetést követően a szakirodalmi összefoglalóban kerül sor az adaptív újrahasznosítás fogalmának, elméleti alapjainak és hármas – fenntarthatósági, kulturális és gazdasági – pillérének bemutatására. Ezután a dolgozat európai példákon keresztül mutatja be a sikeres újrahasznosítási modelleket, majd hazai jó gyakorlatokat ismertet. A következő fejezet három budapesti ipari műemlék – az Istvántelki Főműhely, a Kőbányai Sörgyár és a Csepel Művek – részletes esettanulmányát nyújtja. Ezt egy empirikus vizsgálat követi, amely a lakossági attitűdöket térképezi fel. A dolgozat végül szakpolitikai ajánlásokat fogalmaz meg a jövőbeli fejlesztési irányok kijelöléséhez.

Szakirodalmi háttér

Adaptív újrahasznosítás

Az adaptív újrahasznosítás (*adaptive reuse*) az épületmegőrzés és -hasznosítás egyik legátfogóbb és leghatékonyabb stratégiája, amely a meglévő épületek új funkcióval való ellátását tűzi ki célul úgy, hogy közben megőrzi azok építészeti, történeti és kulturális értékeit. A módszer különösen akkor kap kiemelt jelentőséget, amikor műemléki környezetben kell egyensúlyt teremteni az örökségvédelem, a gazdasági realitások és a társadalmi igények között. A jelenlegi környezeti és gazdasági kihívások, valamint az épített örökség megőrzésének szükségessége mind azt jelzik, hogy a szakpolitikai döntéshozók számára az adaptív újrahasznosítás kulcsfontosságú szakmai eszköz tud lenni.

Az adaptív újrahasznosítás értelmezhető úgy is, mint a múlt és a jelen közötti aktív párbeszéd tere. Míg a **klasszikus örökségvédelem elsősorban a fizikai állapot konzerválására törekszik**, addig **az adaptív újrahasznosítás** dinamikus megközelítést alkalmaz: **nemcsak megőrzi az épületet, hanem új, a jelen társadalmi és gazdasági struktúrájába illeszkedő funkciókat ruház rá**. Ezáltal az épület nem pusztán emlékműként, hanem élő, hasznos térként marad fenn, amely erősíti a helyi közösségek kulturális identitását és gazdasági vitalitását (Plevoets & Van Cleempoel, 2011).

Elméleti szinten a szakirodalom az adaptív újrahasznosítás hatásmechanizmusát három pillér mentén tárgyalja: (1) fenntarthatóság, (2) identitásmegőrzés és (3) gazdasági életképesség (Bullen & Love, 2011). E megközelítés során az épületek szerkezeti, térbeli és esztétikai jellemzői részben vagy egészben megőrződnek, miközben új használati módok és technológiák integrálásával biztosítható a hosszú távú funkcionális és energetikai relevancia (Dixon, 2014).

Különösen fontos hangsúlyozni, hogy az adaptív újrahasznosítás egy építészeti vagy gazdasági döntés mellett stratégiai szakpolitikai kérdés is. A műemlékállomány jelentős része – különösen a közép-európai régióban – alulhasznosított, elhanyagolt vagy nem felel meg a jelenlegi funkcionális elvárásoknak. A bontás és újraépítés költséges, környezetszennyező és örökségpusztító megoldás, amely ráadásul megszakítja a történeti kontinuitást, és elszakítja az adott helyet kulturális gyökereitől.

Szakpolitikai szempontból az adaptív újrahasznosítás jelentős hozzáadott értéket képvisel, mivel képes egyszerre szolgálni a műemlékvédelem, a városfejlesztés, az ingatlanpiac és a fenntarthatósági célkitűzések érdekeit. Ez a stratégia lehetővé teszi a közpénzek célzott, értékteremtő felhasználását: egy sikeres adaptív újrahasznosítás révén az adott épület megmarad és hozzájárul a gazdasági termeléshez, a közösségi élethez és a turizmushoz is. Az UNESCO 2021-es jelentése szerint a jól irányított kulturális örökségalapú városfejlesztési stratégiák akár 20–25%-kal is növelhetik a városi GDP-t közép- és hosszú távon.

Az adaptív újrahasznosítás tehát a szakpolitikai javaslatokban mint integrált, többcélú beavatkozási eszköz jelenhet meg. Egyrészt csökkenti az építőipari hulladéktermelést és széndioxid-kibocsátást, másrészt megőrzi a kulturális örökséget, harmadrészt közösségi funkciókat hoz létre – például kulturális központok, szociális intézmények vagy fenntartható lakhatási formák kialakítása révén (Massimo et al., 2021; Nasrullah & Syafri, 2024).

Összességében az adaptív újrahasznosítás egy technikai vagy esztétikai választás és egy átfogó, értékalapú, fenntarthatóságorientált szakpolitikai eszköz. Műemléki kontextusban alkalmazva képes a történeti értékek védelmét összehangolni a kortárs gazdasági és társadalmi elvárásokkal. Így válik az adaptív újrahasznosítás a múlt tiszteletének és a jövő iránti felelős elkötelezettségnek is megnyilvánulásává.

Kulturális és identitásmegőrzés

Az adaptív újrahazsnosítás egyik legfontosabb hatása, hogy lehetőséget biztosít a kulturális örökség kortárs integrálására. A műemlékek olyan objektumok, amelyek szimbolikus jelentéssel is bírnak a helyi közösségek számára (Plevoets & Van Cleempoel, 2019). Megőrzésük és új funkcióval való ellátásuk hozzájárul a kollektív emlékezet fenntartásához. A múlt-jelen párbeszéd építészeti formában és társadalmi és kulturális szinteken is megvalósul, hozzájárulva a közösségi kohézió, az identitástudat és a lokálpatriotizmus megerősítéséhez.

A műemlékállomány a legfontosabb kézzelfogható kapcsolatunk a múlttal – tanúi történelmünknek és kulturális önértelmezésünknek is aktív résztvevői. Megmaradásuk és méltó hasznosításuk esztétikai vagy örökségvédelmi kérdés mellett társadalmi szükséglet is. Egy jól megvalósított adaptív újrahazsnosítás során az épület fizikai elemei mellett azok a jelentéstartalmak is megmaradnak, amelyek a társadalmi kohéziót erősítik (Sowińska-Heim, 2020). Ezzel szemben a bontás és teljes újraépítés gyakran a történeti kontinuitás megszakadásával jár, mely gyengíti a közösség helyhez kötött identitását és kulturális emlékezetét.

Empirikus példák is alátámasztják ezt a hatást. A lengyelországi Poznań városában a Stary Browar nevű egykori sörgyár kulturális és kereskedelmi központtá alakítása során a városlakók körében jelentősen nőtt az épített környezet iránti elkötelezettség, és megerősödött a helyi identitás (Sowińska-Heim, 2020). A projekt során a történelmi szerkezetet megőrizték esztétikai értéként, ezek felül kortárs kulturális tartalommal töltötték meg, így a múlt nem múzeumi tárgyként, hanem aktív társadalmi elemként él tovább.

Hasonló hatás volt megfigyelhető a spanyolországi Cádiz városában, ahol a *Casa del Almirante*, egy 17. századi palota, közösségi kulturális térként való újrainvitása óta a környék társadalmi aktivitása és közbiztonsági mutatói is javultak. A helyiek részvétele a tervezési folyamatban és az új funkciók alakításában növelte az épülethez fűződő érzelmi kötődést, és ezáltal a városrész revitalizációját is elősegítette (Sierra, 2023).

A műemlékek reciklálása tehát egyfelől konzervál, másfelől új társadalmi jelentéseket is teremt. Az adaptív újrahazsnosítás lehetővé teszi, hogy a történelmi épületek továbbra is a városi élet aktív részesei maradjanak – nem elidegenített, „vitrinben” őrzött relikviák, hanem élő és működő terek formájában. Ez különösen fontos azokban a közösségekben, ahol az ipari vagy

politikai múlt épületei új, pozitív jelentéstartalommal tölthetők fel – például múzeumként, szociális szolgáltatóként vagy kreatív központként működve (Baiz & Atakara, 2025).

Az identitás szempontjából tehát az adaptív újrahasznosítás mentés és újrakeretezés: újradefiniálja, mit jelent a múlt számunkra a jelenben. Mindez különösen értékes akkor, amikor politikai döntések születnek egy-egy műemlék sorsáról. Azok az épületek, amelyek méltó módon, új szerepkörrel élnek tovább, a közösségi emlékezet szilárd alappilléreivé válnak – támogatva a kulturális sokszínűséget, a társadalmi befogadást és a városi regeneráció fenntartható modelljeit.

Fenntarthatóság

Az adaptív újrahasznosítás az egyik leginkább környezettudatos megközelítés az épített környezet kezelésében. A bontás elkerülése révén jelentősen csökkenti az építési hulladék mennyiségét, valamint az új építőanyagok előállításából eredő szén-dioxid-kibocsátást (Conejos et al., 2013). Emellett energia- és anyagmegtakarítást is lehetővé tesz, különösen akkor, ha a meglévő szerkezetek újrafelhasználása történik meg (Negash et al., 2021). A fenntarthatóság három dimenziója – környezeti, társadalmi és gazdasági – közül mindegyikben kimutathatóak előnyök. Például egy műemléképület adaptív újrahasznosítása során csökken az ökológiai lábnyom, miközben a helyi közösség identitása megerősödhet, és új gazdasági funkciók révén bevételek generálhatók (Nocca, 2017; Massimo et al., 2021).

Gazdasági hatékonyság

A műemlékhasznosítás jól beilleszthető és beillesztendő az ingatlanpiac logikájába. Az adaptív újrahasznosítás egyik leginkább alulértékelt, mégis leginkább mérhető előnye a gazdasági hatékonyság. A meglévő épületállomány „reciklálása” – vagyis strukturális és funkcionális újrahasznosítása – lényegesen kevesebb anyagi, energetikai és pénzügyi ráfordítással járhat, mint egy új épület megtervezése és kivitelezése. A már meglévő négyzetméterek „adottsága” önmagában érték: minden négyzetméter, amit nem kell újra felépíteni, építőanyag-, energia- és emberierőforrás-megtakarítást jelent (Negash et al., 2021).

A döntéshozatal során gyakran figyelmen kívül hagyott tényező, hogy a meglévő infrastruktúrával és városi közműrendszerekkel való kompatibilitás miatt az adaptív újrahasznosított épületek sokkal gyorsabban és költséghatékonyabban válhatnak használhatóvá. Ez a városi központokban különösen fontos, ahol a telekár magas, és az infrastruktúra-fejlesztés már korábban megtörtént – azaz ezek az épületek „infrastruktúrával

ellátott” helyeken fekszenek. Ez előnyös, hiszen az infrastruktúra költségeit az új beépítés költségeibe bele kell számolni.

A bérleti díjak számítási struktúrája szintén alátámasztja az adaptív újrahasznosítás gazdasági előnyeit. A piaci gyakorlat szerint az éves bérleti díj három fő tényezőből áll össze:

Éves bérleti díj = (tőke × elvárt hozam) + értékvesztés + rezsiköltség.

Míg új építés esetén a tőkeráfordítás óriási, a fenntartási költségek viszonylag alacsonyak, addig egy jól megvalósított adaptív újrahasznosítás esetén az alacsonyabb tőkeköltség és az optimalizált rezsiköltségek – például korszerű gépészet és hőtechnikai fejlesztések révén – ellensúlyozzák az esetleges karbantartási kiadásokat (Massimo et al., 2021). Az ingatlanértékelési tanulmányok szerint a reciklált (újrahasznosított) épületek bérleti díja gyakran nem marad el az új épületekétől, sőt, ha a helyszín és a funkció illeszkedik a piaci igényekhez, akár 10–20%-kal magasabb is lehet (Cheung & Leung, 2011; Dixon, 2014).

Shooshtarian és mtsai. 2022-es ausztráliai összehasonlító elemzése szerint egy műemléki környezetben elhelyezkedő épület adaptív újrahasznosítása 20 év alatt 18%-kal magasabb kumulatív megtérülést produkált, mint egy azonos méretű, hasonló funkcióval épített új létesítmény. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a történeti épületek eszei értéke, egyedisége és karaktere keresetté teszi azokat a bérlők és látogatók számára – különösen a kreatívipar, a vendéglátás és a turizmus területén (Popescu & Staicu, 2022).

Fontos gazdasági érv az is, hogy a műemlékállomány reciklálásának elmaradása súlyos vagyonvesztést eredményez. Ha nem fordítanak elegendő forrást a karbantartásra és korszerűsítésre, az épületek leromlanak, elvesztik piaci értéküket és kulturális jelentőségüket, miközben közvetett költségeket generálnak (pl. turizmusvesztés, városi lepusztulás, társadalmi elidegenedés, gazdasági értékvesztés). A *European Investment Bank* becslése szerint minden 1 euró, amelyet kulturális örökség karbantartására és adaptív hasznosítására fordítanak, 2–3 euró gazdasági multiplikátor-hatást vált ki a helyi gazdaságban – elsősorban a turizmus, vendéglátás és szolgáltatások révén.

A beruházások halogatása vagy elmaradása hosszú távon inflálja a költségeket. Az elhanyagolt épületek felújítási igénye exponenciálisan nő: egy közepesen leromlott szerkezet megmentése 1000–1500 euró/m² költséggel járhat, míg egy már statikailag veszélyes, rossz állapotú műemlék esetén ez a költség 2500–3000 euró/m² is lehet (Plevoets & Van Cleempoel, 2011).

Összességében az adaptív újrahasznosítás a kulturális és környezeti fenntarthatóság eszköze, emellett egy hosszú távon megtérülő, gazdasági szempontból is megalapozott befektetés. A meglévő négyzetméterek reciklálása a városi tér optimalizálását, a költségek csökkentését és az épületállomány értékének fenntartását egyszerre szolgálja.

Az adaptív újrahasznosítás szerepe a műemléképületek esetében

A műemléképületek adaptív újrahasznosítása kétségtelenül az egyik legígéretesebb stratégia a kulturális örökség fenntartható hasznosítására, ugyanakkor számos gyakorlati kihívással jár. Egyrészt ezek az épületek szigorú műemlékvédelmi szabályok alá esnek, amelyek – bár az értékmegőrzést szolgálják – megnehezítik a rugalmas funkcionális átalakításokat. Másrészt a beavatkozások műszaki szempontból is bonyolultak lehetnek: jellemző a korszerűtlen szerkezet, elavult infrastruktúra és gyakran nehezen integrálható belső térszerkezet.

Magyarországon különösen hangsúlyosak azok a rendszerszintű akadályok, amelyek visszafogják az adaptív újrahasznosítási beruházásokat. Ezek közé tartozik a **forráshiány**, az **állami ösztönzők szükségessége**, valamint a hosszú és **nehezen kiszámítható engedélyeztetési eljárások**. Emellett sok esetben hiányzik a **beruházói bizalom** is: az örökségvédelmi környezetben zajló fejlesztések pénzügyi és jogi kockázata jelentősen nagyobb, mint a zöldmezős beruházásoké. A településtervezési előírások merevsége, a funkcióváltás engedélyezésének nehézségei és az örökségvédelmi hatóságok korlátozott kapacitása szintén akadályozó tényezők. Ennek ellenére léteznek hazai sikertörténetek. A budapesti Millenáris Park kiemelkedő példa arra, hogy ipari műemlékek újraértelmezése révén hogyan lehet a városi szövetbe illeszkedő, élő kulturális és közösségi teret létrehozni. Az egykori Ganz-gyár területén megvalósult beruházás során a történeti karakter megőrzése mellett sikerült kortárs funkciókat – kiállítási terek, rendezvénycsarnok, park és irodák – integrálni, amely ma a főváros egyik ikonikus multifunkcionális helyszíne.

A kihívások ellenére az adaptív újrahasznosítás jelentős potenciált hordoz – feltéve, hogy a politikai, pénzügyi és szabályozási környezet megfelelően támogatja azt. A fenntartható és közösséget támogató fejlesztések sikeressége azon múlik, hogy a **forrásallokáció felelős módon történik-e, ösztönzi-e a magán- és közszféra együttműködését, továbbá megtörténik-e annak felismerése, hogy a műemlékek méltó újrahasznosítása nem költség, hanem hosszú távú értékteremtés.**

Kollaboráció és szereplők az adaptív újrahhasznosításban: európai tapasztalatok és hazai lehetőségek

Az adaptív újrahhasznosítás építészeti vagy gazdasági tevékenységen túl komplex társadalmi-térbeli folyamat, amelyben számos érintett szereplő (*stakeholder*) összehangolt együttműködésére van szükség. Az adaptív újrahhasznosítás hatékonysága és fenntarthatósága elsősorban attól függ, hogy létrejön-e egy stabil és kiegyensúlyozott kollaboratív kormányzási struktúra a közszféra, a magánszektor, a civil társadalom és a helyi közösségek között (Žuvela et al., 2023; Gravagnuolo et al., 2021).

A hatékony adaptív újrahhasznosítási folyamat négy fő szereplőtípust feltételez.

- Közszféra: önkormányzatok, örökségvédelmi hatóságok – szabályozási keretet és politikai legitimitást biztosítanak.
- Magánszektor: fejlesztők, befektetők, ingatlanhasznosítók – tőkét és technológiai erőforrásokat hoznak be.
- Civil és szakmai szervezetek: örökségvédelmi egyesületek, építészeti kamarák – szakmai tudást, társadalmi nyomást és közösségi támogatást képviselnek.
- Helyi közösség: a használók, lakók, szomszédsági közösségek – identitásformáló szerepük és társadalmi tőkéjük kulcsfontosságú a projekt társadalmi elfogadottságához.

E szereplők között valódi partnerség azonban nem jön létre spontán módon. Szükség van olyan döntéshozatali platformokra, például közösségi fórumokra, közös tervezési műhelyekre – ahol a különböző érdekek érdemben megjelenhetnek (Méraï et al., 2022). Az erőforrások nem pusztán pénzt jelenthetnek: a helyismeret, a társadalmi kapcsolatháló, a jogi tudás, a technológiai kapacitás és az adminisztratív hozzáférés mind stratégiai értékkel bír.

Európai jó gyakorlatok – működő együttműködések

A sikeres európai adaptív újrahhasznosítási példák közös jellemzője, hogy világosan definiált szerepkörökre, hosszú távú együttműködésekre és a társadalmi részvétel biztosítására épültek. Az ilyen projektek aktívan hozzájárulnak a társadalmi kohézió, a közösségi identitás és a helyi gazdaság megerősítéséhez is az épített örökség fizikai megőrzésére és funkcionális újragondolására mellett. Hatékony kollaboratív kormányzás csak akkor jöhet létre, ha a közszféra, a magánszektor, a civil társadalom és a helyi közösségek egyaránt világos szerepeket

vállalnak, és ezeket strukturált együttműködési keretekben gyakorolják. **Az újrahasznosítás sikeres létrejöttének kulcsa pedig elsősorban a megfelelő és elegendő forrás megléte vagy bevonása és a döntéshozói hajlandóság.**

Jó példa az adaptív újrahasznosítás komplex és együttműködésen alapuló megvalósítására a római [Ex Mattatoio](#) esete. A 19. század végén épült, műemléki státuszú vágóhíd épületkomplexuma hosszú évtizedekig kihasználatlan volt, mígnem az önkormányzat kezdeményezésére és civil társadalmi nyomás hatására kulturális központként született újjá. A projekt különlegessége, hogy a közszféra (római önkormányzat) biztosította a tulajdonjogi és infrastrukturális feltételeket, míg a civil szervezetek – többek között a [Nuovo Cinema Palazzo mozgalom](#)hoz köthető közösségi csoportok – az új tartalmak (kiállítások, workshopok, oktatási programok) megtervezésében és lebonyolításában vállaltak vezető szerepet. A folyamatban részt vevő közösségi tagok döntéshozóként és programgazdaként is működtek, a városi egyetemek (Roma Tre, Sapienza) pedig oktatási projekteket integráltak az új térbe. A projekt sikerének egyik legfőbb záloga az volt, hogy az intézményi keretek nem korlátozták a társadalmi innovációt, hanem teret adtak az organikus fejlődésnek és a közösségi tulajdonérzet kialakulásának (Iaione et al., 2022).

1. ábra a római Ex Mattatoio felújítás előtt- és után





Hasonlóan sikeres példaként említhető a salernói [Palazzo Fruscione](#) adaptív újrahasznosítása, amely a [CLIC](#) (*Circular Models Leveraging Investments in Cultural Heritage Adaptive Reuse*) projekt egyik zászlóshajója volt. A középkori eredetű, később barokk stílusban átépített palota hosszú ideig kihasználatlanul állt, mígnem egy köz- és civil szféra közötti partnerség keretében közösségi kulturális központtá alakult. Az önkormányzat vállalta a tulajdonosi és jogi garanciák biztosítását, valamint a műemlékvédelmi engedélyek koordinálását. A helyi civil szervezetek – különösen az [Urban Think Tank](#) és a [Legambiente](#) helyi csoportja – az új funkciók kidolgozásában, a közösség bevonásában és a kommunikációs kampányok lebonyolításában játszottak kulcsszerepet. A hasznosítási modell nyílt pályázatokkal, tematikus műhelyekkel és közösségi monitoring eszközökkel egészült ki, amelyek biztosították az átláthatóságot és a részvételi elvek érvényesülését. A projekt gazdasági értelemben is sikeresnek bizonyult: a kulturális események, bérleti funkciók és turisztikai vonzerő révén a palota fenntartható működése mellett multiplikátor-hatással bír a helyi gazdaságban (Gravagnuolo et al., 2021).

A hollandiai Rotterdamban megvalósított [RDM Campus](#) szintén jó példája annak, hogy az adaptív újrahasznosítás miként válhat gazdasági, oktatási és várospolitikai értelemben is fenntarthatóvá. Az egykori Rotterdamsche Droogdok Maatschappij hajógyár revitalizációját a város önkormányzata, a Hogeschool Rotterdam (Rotterdami Alkalmazott Tudományok Egyeteme) és számos technológiai vállalat közös beruházása tette lehetővé. Az önkormányzat biztosította a hosszú távú fejlesztési stratégiát, a felsőoktatási intézmény strukturáltan integrálta képzési programjait a területre, míg a magánszektor kutatás-fejlesztési egységeket, prototípusműhelyeket és start-up inkubátorokat létesített a megújult ipari épületekben. A

projekt a kulturális örökség megőrzése mellett a város gazdasági és munkaerőpiaci struktúrájának átalakítását is szolgálta. A volt gyárépület egy innovációs ökoszisztémává vált, amelyben oktatás, kutatás és gazdaság integráltan működik (Van & Otgaar, 2017).

A [De Hallen](#) projekt Amszterdamban egy egykori villamosremíz újrahasznosításának története, amely világosan mutatja, hogyan vezethet civil nyomásgyakorlás és köz-magán partnerség egy hosszú távon is fenntartható kulturális központ létrehozásához. A projekt kezdeményezését a helyi lakosok indították el, akik megakadályozták az épület eladását és bontását, majd részvételi folyamatokon keresztül kialakították annak új funkcióit. Az önkormányzat partnerként lépett be, biztosítva az ingatlan tulajdonosi stabilitását, míg a magánfejlesztők beruháztak a multifunkcionális terek – mozi, kézműves műhelyek, gasztronómiai piac, dizájnhotel – kialakításába. A projekt kulcsfontosságú eleme volt a funkcionális diverzitás és a szociális célkitűzések integrálása: a helyi vállalkozók prioritást élveztek a bérleti folyamatokban, és a kulturális funkciók mellett szociális foglalkoztatás is megjelent a komplexumban. Azóta De Hallen Amszterdam egyik legnépszerűbb kulturális és közösségi helyszínévé vált, stabil működéssel és élő örökségként funkcionáló épületállománnyal (Oetelmans, 2022).

Hazai jó példák

Hazai szinten ugyan ritkábban találkozni ilyen komplex kollaboratív megoldásokkal, de léteznek jó gyakorlatok. A Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár Központi Könyvtárának adaptív újrahasznosítása jó példája annak, hogy hogyan lehet egy történelmi épületet új funkcióval megtölteni úgy, hogy közben megőrzi annak kulturális és építészeti értékeit. A Wenckheim-palota egykori arisztokrata rezidenciájából kulturális és tudományos közösségi tér jött létre, amely a funkcióváltás mellett az eredeti arculat megőrzésében is példaértékű. A palotába ugyan 1927 és 1931 között költözött be a könyvtár, 1998 és 2001 között pedig funkcióváltás nélküli rekonstrukció és bővítés történt. Fontos azonban megjegyezni, hogy ez a projekt nem civil-kooperatív alapon, hanem önkormányzati vezetéssel jött létre.

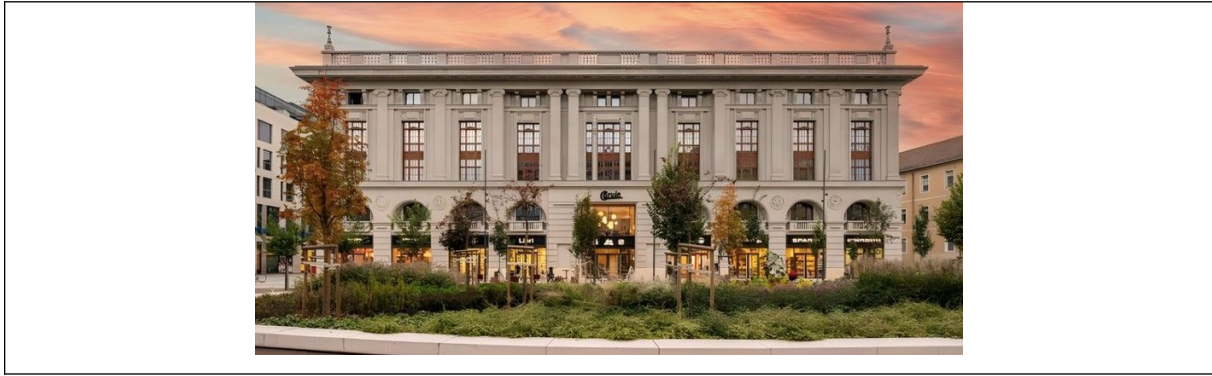
2. ábra Wencheim-palota 1910-ben és ma



A Corvin Áruház esete arra világít rá, hogy még erőteljesen átépített, modernizált örökségi elemek esetében is lehetséges az épület történeti karakterének visszaállítása, gazdaságilag is életképes módon. Az eredetileg 1926-ban átadott, majd a szocializmus alatt eltakart historizáló homlokzatú épület felújítása során a korabeli arculatot rekonstruálták, miközben a belső terek kortárs irodai és kereskedelmi funkciókat kaptak. A beruházás – az önkormányzat általi településképi kötelezettségtől motiválva – teljes egészében magánfejlesztésként valósult meg, de az örökségvédelmi hatóságokkal való együttműködés révén a történeti elemek hiteles visszaállítása is megtörtént. Bár a funkcióváltás nem teljes – hiszen a kereskedelmi funkció maradt és kiegészült irodaival – és nem közösségi célú. Ugyanakkor a projekt hosszú távon fenntartható és pozitív példája annak, hogy piaci alapú beruházás kiválóan tudja szolgálni az örökségmegőrzést.

3. ábra A Corvin áruház eredeti formájában, a középső "eltakart" formájában, majd restaurálva és újrahasznosítva

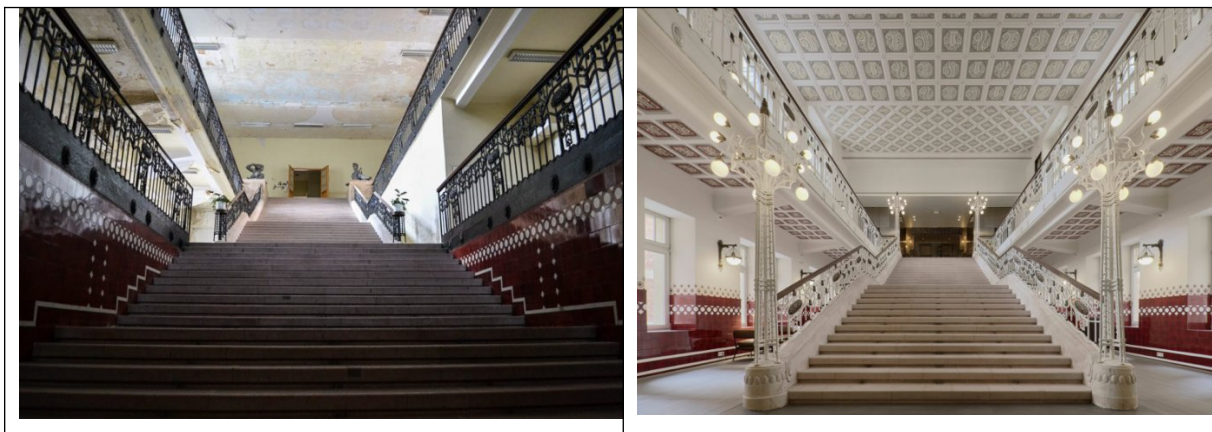




Az Északi Járműjavító – vagy mai nevén Eiffel Műhelyház – adaptív újrahasznosítása az ipari örökség kulturális célú újraértelmezésének egyik legnagyobb volumenű budapesti példája. A MÁV egykori karbantartóbázisát az Operaház háttérintézményeként alakították át, többek között próbaterekkel, műhelyekkel és raktárakkal, de látogatói funkciókat is integráltak a komplexumba. Az állami beruházás központi, általános örökségpolitikai modell mentén valósult meg, civil bevonás nélkül. Ugyanakkor érdeme, hogy egy ipari műemléket mentett meg a pusztulástól, miközben újra hasznos közfunkcióval látta el – a kulturális termelés és háttérműködés színtereként.

Szintén példaértékű az egykori telefonközpont újrahasznosítása a Horváth Mihály téren, ahol egy historizáló saroképület átalakításával új szálloda jött létre. A beruházás során az épület külső megjelenését és szerkezeti karakterét megőrizték, de a belső terek teljeskörű funkcionális átalakításon estek át. A projekt pozitív hozadéka, hogy egy hosszú ideje alulhasznosított, erősen leromló épületet sikerült visszaintegrálni a városi szövetbe, gazdaságilag fenntartható módon. Ugyanakkor a közösségi hozzáférés és a társadalmi hasznosítás szempontjából korlátozott értékű, hiszen a funkcióváltás elsősorban turisztikai, gazdasági célokat szolgált.

4. ábra A Józsefvárosi Telefonközpont beltere és homlokzata felújítás-funkcióváltás előtt és után





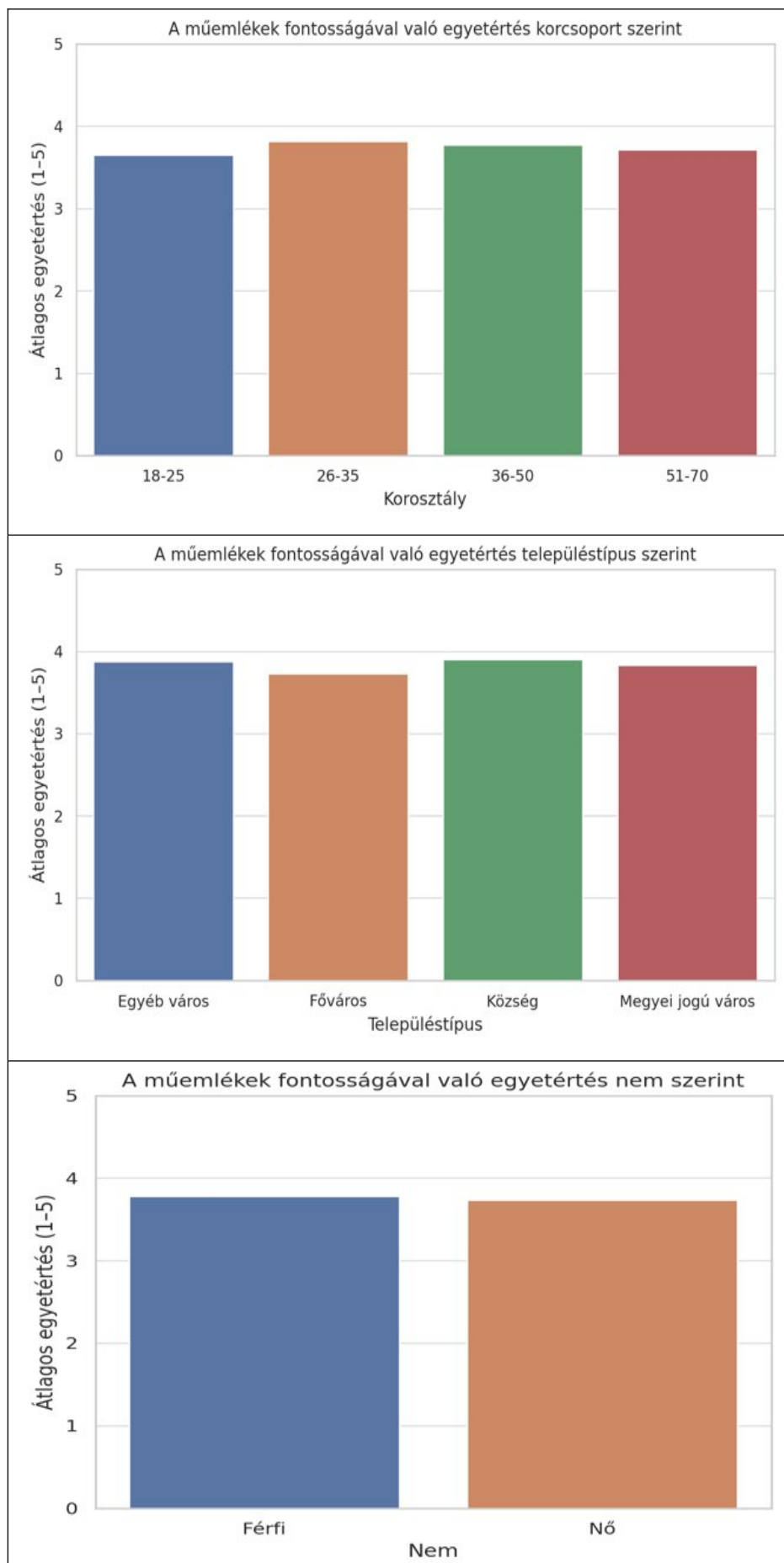
A Pázmány Péter Katolikus Egyetem új campusfejlesztése, amely a Palotanegyedben a Magyar Rádió egykori gyártóbázisán valósul meg, különleges példája a történeti épített környezet és a tájképi örökség ötvözésének. A fejlesztés során a történeti értéket képviselő épületeket megőrzik és rehabilitálják, míg a kert eredeti szerkezetét zavaró későbbi beépítéseket elbontják, így lehetővé válik a történelmi kert struktúrájának helyreállítása. A projekt célja egy korszerű egyetemi campus kialakításán túl olyan nyitott, zöldfelületi közösségi terek létrehozása, amelyek hosszú távon szolgálhatják a környék társadalmi integrációját is. A koncepció erősen örökségalapú és fenntarthatóság-orientált, így jelentős értéket képvisel. Bár a projekt még nem valósult meg – a terveket már kiválasztották és elfogadták –, így a végső működési modell és a közösségi hozzáférés tényleges formái csak később lesznek értékelhetők. Az eset a harmonikus műemlékhasznosítás egyik jó példája, a *bottom-up* döntéshozatal és kollaboratív kormányzási gyakorlatot azonban nem követi.

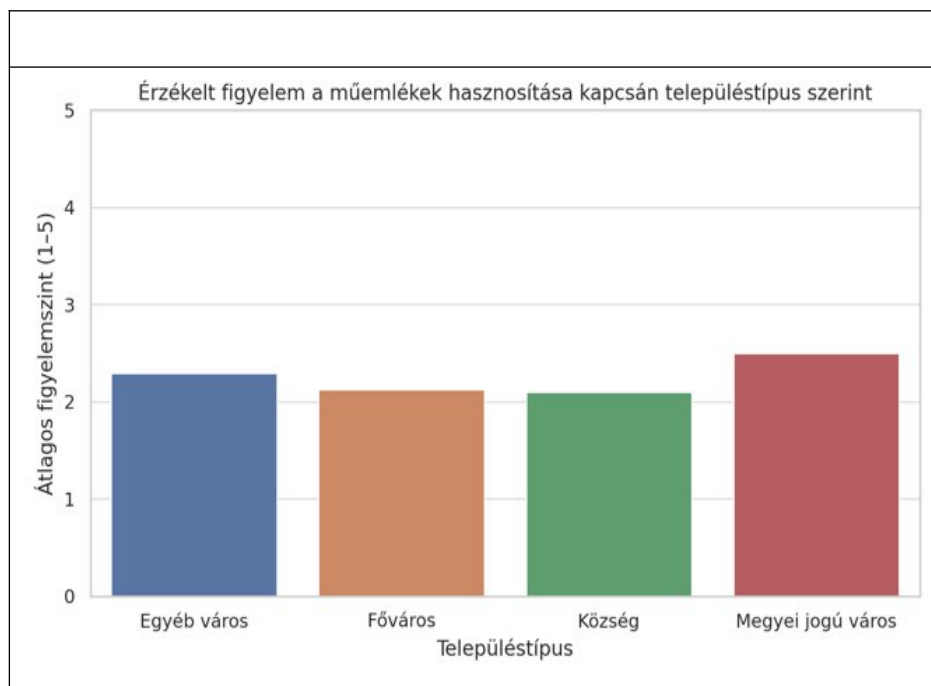
Budapesten az adaptív újrahasznosítás előmozdításához három, egymással szorosan összefüggő feltétel együttes teljesülése lenne kívánatos. A jogszabályi környezet keretei között fontos felismerni, hogy a helyi védelem alatt álló épületek, épületegyüttesek és történeti városszövetek esetében a beavatkozások szabályozása – szemben az országos műemlékvédelemmel – több rugalmasságot biztosít, különösen a kerületi szintű hatáskörök révén. Ez azt is jelenti, hogy az ilyen típusú újrahasznosítási projektek megvalósíthatósága alapvetően **a helyi politikai akarat és szakmai támogatás meglétén múlik**. A kivitelezés gyakorlati rugalmassága elsősorban a kerületi főépítészet szerepén keresztül érvényesül, ami kulcsszereplő a beavatkozások engedélyezési folyamatában és az értékelési szempontok alakításában. A műemlékfenntartás egyik legnagyobb, strukturális szintű kihívása azonban továbbra is **a tartós és kiszámítható forráshiány**: számos esetben létezik koncepció, civil kezdeményezés vagy akár szakmailag megalapozott újrahasznosítási terv, azonban a megvalósítás esélye elenyésző az állami vagy önkormányzati támogatás hiányában. Éppen ezért a szakpolitikai beavatkozás legfontosabb

eszköze a célzott finanszírozási és ösztönző rendszer kialakítása lehetne, amely kifejezetten az örökség-megőrzéshez kapcsolódó adaptív újrahasznosításokat támogatja – különösen ott, ahol közösségi célú, fenntartható funkciók jönnének létre. Ehhez **szükséges piaci szereplők bevonása és ösztönzése** is. Ebben a kontextusban előremutató várospolitikai irány, hogy a jelenlegi szabályozási környezet a **barnamezős beruházásokat** – azaz a már beépített, de alulhasznosított városi területeket – **előnyben részesíti a zöldmezős beépítésekkel szemben**. A szabályozás gyengesége ugyanakkor a definiálatlanság, a barnamezővé nyilvánítás kiszámíthatatlansága. Ez a preferencia környezeti és gazdasági szempontból, továbbá városmorfológiai értelemben is indokolt: a belső városi szövet élőbbé, karakteresebbé és fenntarthatóbbá válhat a meglévő értékek újrahasznosításán keresztül, míg a város terjeszkedésének visszafogása hozzájárulhat a közszolgáltatások és infrastruktúra hatékonyabb kihasználásához. A kollaboratív gyakorlat és a partnerség ellenében hat a kiemelt beruházással nyilvánítás, hiszen ez kizárja a helyi önkormányzat, a helyi- és szakmai civil szféra tevékenységét. Megállapítható, hogy **Magyarországon a horizontális, együttműködésen alapuló modellek kevésbé terjedtek el az örökség újrahasznosítási gyakorlatban**.

Lakossági attitűdök és észlelések a műemlékek adaptív újrahasznosításáról – empirikus vizsgálat

A szakpolitikai javaslatok megalapozásához szükséges a lakossági percepciók és attitűdök feltérképezése. Ennek érdekében 2025 tavaszán kvantitatív lakossági adatfelvétel történt online kérdőív formájában, amely 322 fő válaszait tartalmazza. A mintában különböző nemű, korú és településtípuson élő válaszadók szerepeltek, lehetővé téve a válaszok demográfiai szempontú összehasonlítását. A kérdőív két fő zárt kérdésben mérte a válaszadók attitűdjét: egyrészt, hogy mennyire értenek egyet azzal az állítással, hogy „*a budapesti műemlék épületek fontos szerepet játszanak a város arculatában és identitásában*”; másrészt, hogy „*elegendő figyelmet kapnak-e a műemlékek a hasznosítás szempontjából a város fejlesztése során*”. Emellett egy nyitott kérdés vizsgálta a személyes kötődést konkrét budapesti műemlékekhez, valamint rögzítésre került a válaszadók neme, kora, lakóhelyének településtípusa és (főváros esetén) kerületi elhelyezkedése is.





Az adatok alapján a válaszadók szinte egyöntetűen magas jelentőséget tulajdonítanak a műemlékek városi identitásképző szerepének: az 1-től 5-ig terjedő skálán az átlagos érték 3,81, míg az észlelt hasznosításra fordított figyelem mértéke ennél jóval alacsonyabb, 2,18. A megoszlások településtípus szerint is hasonló mintázatot mutatnak. Míg például a községekben és egyéb városokban élők az átlagnál is magasabb értékeket rendeltek a műemlékek fontosságához (3,9 és 3,87), addig a fővárosiak és megyei jogú városok lakói némileg kritikusabb szemléletet tükröztek. Érdekes, hogy épp a megyei jogú városok lakói érzékelték legnagyobb arányban a hasznosítás szempontjából megfelelő figyelmet (átlag: 2,5), míg a fővárosiak szignifikánsan alacsonyabb értéket adtak (átlag: 2,12).

A korcsoportok szerinti bontás alapján az adaptív újrahasznosítás társadalmi támogatottsága szintén fontos jelzéseket hordoz. Az „18–25 év közötti” fiatal felnőttek körében az egyetértési szint 3,89-re emelkedett, míg az idősebb korcsoportokban ez enyhén csökkenő tendenciát mutatott. **Ez arra utal, hogy a fiatal generációk nyitottabbak a kulturális örökség kortárs újraértelmezésére, ami jövőbeli szakpolitikai beavatkozások célzása szempontjából kulcsfontosságú.** A nemek szerinti bontás nem mutatott jelentős különbségeket, azonban a nők körében a műemlékek fontosságának megítélése kis mértékben magasabb volt.

6. ábra Szófelhő - kötődés a műemlékhez



A nyitott kérdés válaszai megerősítik, hogy a műemlékekhez való kötődés esztétikai, érzelmi, szimbolikus és élményalapú is. A szófelfő alapján világosan kirajzolódik, hogy a válaszadók kötődése elsősorban a főváros legismertebb, ikonikus műemlékeihez koncentrálódik. A leggyakoribb válaszok között szerepel a Parlament, a Lánchíd, a Budai Vár, a Nemzeti Múzeum, a Széchenyi Fürdő, a Városliget, a Gellért Fürdő és a Bazilika. Ezen helyszínek túlnyomó többsége építészeti és történelmi értéket képvisel, továbbá identitásképző és emlékezetpolitikai szempontból is kiemelkedő jelentőségű.

A szófelhő térképszerű mintázata azt is jól illusztrálja, hogy a közösségi emlékezet vizuálisan is leképezhető a főváros ikonikus tereinek említési gyakoriságában. A válaszadók által megnevezett helyszínek többnyire olyan terek, amelyek a városi nyilvánosság központi helyszínei, turisztikai csomópontok, illetve kulturális intézmények köré rendeződnek. A kötődés tehát nem elszigetelt épületekhez, hanem városi szövetben is aktív, esetenként gyakran használt, de leginkább kollektív emlékezetet hordozó helyekhez kapcsolódik.

Következtetések és szakpolitikai ajánlások

Az empirikus vizsgálat eredményei egyértelműen megerősítik, hogy a budapesti műemlékállomány jövője nem pusztán műszaki vagy örökségvédelmi kérdés, hanem stratégiai társadalompolitikai kihívás is. A lakosság széles körében érzékelhető igény van a történeti épületek méltó, funkcionálisan releváns, közösségi szempontból is értelmezhető újrahasznosítására. Ezzel szemben a válaszadók jelentős része úgy érzi, hogy a jelenlegi városfejlesztési gyakorlat nem biztosít kellő figyelmet és forrást ezen értékek integrálására.

A kutatás eredményei három egymást kiegészítő, rendszerszintű szakpolitikai ajánlást indokolnak:

- Generációs bázisú szemléletformálás – jövőorientált örökségpolitika

Az adaptív újrahasznosítás társadalmi elfogadottsága különösen erős a 18–25 év közötti korosztályban, amely nyitottabb a kulturális örökség kortárs városi funkciókba való beemelésére. E korosztály elérése és aktivizálása kommunikációs és jövőépítési kérdés. A javasolt intézkedés: a fiatal generációkra célzott megerősítő kampányok és közösségi bevonásra épülő mintaprojektek elindítása, továbbá a közösségi döntéshozatalba ezen csoport bevonása a nyitottsága és hajlandósága miatt. Az idősebb generáció számára, ahol szemléletformálásra volna szükség – szemléletformáló információs kampány, amelyeket a mintaprojektek szintén alapját képezhetik.

- Részvételiség és közösségi kötődés beépítése a döntéshozatali mechanizmusokba

A válaszadók által megnevezett műemlékekhez – különösen a Parlamenthez, a Budai Várhoz, a Lánchídhöz vagy a Nemzeti Múzeumhoz – erős érzelmi és identitásbeli kötődés társul. Ezek a helyszínek építészeti entitások és emlékezeti központok, amelyek képesek közösségeket mozgósítani. Ezért a javaslat: a műemléki hasznosításokat megelőzően strukturált participatív tervezési folyamatok bevezetése, különösen a barnamezős, alulhasznosított területek esetében, amelyek önmagukban nem mozgósítanak, nem tartalmazzák az általános identitás részét, azonban megerősítik azt – érdeket formálnak a lakosság részéről. A döntéshozatal így legitimebbé és társadalmilag beágyazottabbá válik.

- Lakossági monitoring és társadalmi hatásmérés intézményesítése

A kulturális örökség újrahasznosítása nem statikus beavatkozás, hanem hosszú távú társadalmi hatásokat generáló folyamat, amelynek sikeressége csak rendszeres visszacsatolással mérhető. A válaszadók észlelései alapján jelenleg hiányzik az az átlátható értékelési mechanizmus, amely figyelembe venné a közösségi elégedettséget, elköteleződést vagy használati intenzitást. A javasolt megoldás: városi szintű társadalmi monitoring rendszer kiépítése, amely mérhetővé teszi az örökségvédelmi stratégiák társadalmi beágyazottságát, és iránytűként szolgál a további beavatkozásokhoz. Továbbá visszacsatolást nyújt a projekt hatékonyságáról, hasznosítás mrtékéről.

Kihasználatlan ipari műemlékek Budapesten – újraértelmezés és szakpolitikai válaszok

Budapest városszövetének egyik legnagyobb kihasználatlan örökségi potenciálját a 19–20. század fordulóján kialakult ipari területek jelentik, különösen azok az épületek és komplexumok, amelyek a rendszerváltás után elveszítették eredeti funkciójukat, de építészeti karakterük és történeti jelentőségük miatt helyi vagy országos védelem alatt állnak. Ezek a struktúrák ma gyakran elzárt, leromlott, vagy pusztulásnak indult állapotban vannak, miközben alapvető városfejlesztési, kulturális és gazdasági lehetőségeket rejtenek magukban. Az adaptív újrahasznosítás – mint a múlt és a jelen közötti fenntartható kapcsolatteremtés – ebben az esetben örökségvédelmi, társadalompolitikai és gazdasági beavatkozás is lehet. Különösen figyelemre méltó, hogy e kihasználatlan ipari örökségi elemek nagy része barnamezős környezetben helyezkedik el. Ez lehetőséget nyújt arra, hogy a város terjeszkedése helyett a meglévő urbánus szövet sűrítése, karakterének megerősítése történjen meg. Az épületek történeti, szerkezeti és térbeli adottságai ugyanakkor sok esetben lehetővé teszik új típusú funkciók integrálását – például közösségi, kulturális, innovációs vagy oktatási célokra. Három budapesti példa különösen jól szemlélteti az ilyen típusú újrahasznosítás lehetőségeit, miközben rámutat a szabályozási és intézményi környezet kihívásaira is.

Istvánbeli Főműhely

A budapesti ipari örökség kiaknázatlan potenciálját jól szemlélteti az Istvánbeli Főműhely, amely az elmúlt évtizedekben fokozatosan vált az egyik legnagyobb alulhasznosított műemléki területté a fővárosban. Az 1905-ben épült komplexum eredetileg a magyar vasútépítészet kulcsszereplője volt: a MÁV járműjavító központjaként működött, kiterjedt csarnokokkal, víztornyokkal és ipari infrastruktúrával. Noha a terület részleges hasznosítása jelenleg is zajlik – a MÁV Nosztalgia Kft. egyes ipartörténeti jelentőségű vasúti járműveket tárol és időszakos nosztalgiaeseményeket szervez az egyik csarnokban –, az egykori főműhely épületállománya túlnyomórészt elhanyagolt, leromlott, illetve évek óta kihasználatlan. A csarnokokban egykor ipari tevékenység zajlott, ma azonban ezek a terek funkció nélkül, időjárásnak kitett állapotban állnak, miközben a komplexum műemléki besorolása hivatalosan is fennáll. Ma kvázi-katasztrófaturizmus helyszínét képi „vonattemető” köznéven.

Az Istvánbeli Főműhely példája szimbolikus jelentőségű az adaptív újrahasznosítás elmaradásának következményei szempontjából, ugyanakkor fejlesztéspolitikai lehetőségként is értelmezhető. A terület fizikai adottságai – nagyvonalú csarnokstruktúra, vasúti kapcsolatok,

történeti karakter – kiválóan alkalmassá teszik közösségi, kulturális, oktatási vagy innovációs célú funkciók befogadására. Az örökségvédelmi érték megőrzésével egybekötött, társadalmilag beágyazott hasznosítás révén az egykori ipari tér új jelentéstartalommal tölthető meg, és hozzájárulhat Újpest városrész identitásának megerősítéséhez is.

A terület újragondolása illeszkedhetne egy olyan szakpolitikai beavatkozási logikába, amely preferálja az ipari örökség értékalapú integrációját a kortárs városi szövetbe. Az Istvántelki Főműhely revitalizációja egyaránt szolgálhatná az ipartörténeti tudás átörökítését, közösségi térfejlesztési célokat és akár turisztikai vonzerő növelését is. Mindez csak akkor valósulhat meg, ha a fejlesztési folyamat mögött egy strukturált, közszféra–civil–szakmai partnerségre építő, participatív modell áll, amely technikai rehabilitáció mellett értékalapú újragondolásként tekint a történeti épületekre.

7. ábra Az Istvántelki Főműhely egy leromlott épülete



Kőbányai Sörgyár épületei

A budapesti ipari örökség másik figyelemre méltó, de alulhasznosított eleme a kőbányai sörgyár historikus épületegyüttese, valamint az alatta húzódó több kilométeres pincerendszer. A sörgyárak több helyen, a térben elszórva helyezkednek el. A sörgyártás több mint 150 éves hagyománya révén Kőbánya városrész identitásformáló ipari múltja máig meghatározó, azonban a gyárterület jelentős része mára funkcióját veszítette, kihasználatlanul áll, noha építészeti karaktere, méretei és történeti jelentősége alapján egyedülálló adottságokkal rendelkezik. Az elmúlt évtizedek során a sörgyártás ipari központja fokozatosan visszahúzódott, és jelenleg több épület áll üresen vagy részlegesen hasznosítva, míg a föld alatti pincerendszerek – amelyek valaha a sör erjesztésére és tárolására szolgáltak – jobbára lezárt, elhanyagolt állapotban maradtak. Bár egyes felszíni épületekben raktározási és logisztikai tevékenység zajlik, a történeti térstruktúra komplex hasznosítására eddig nem került sor.

A kőbányai sörgyár területe kiváló példája annak, hogy az ipari örökség építészeti értéken kívül kulturális és idegenforgalmi potenciált is képvisel. A terület egyes elemei – például a pincerendszer – alkalmasak lennének tematikus turisztikai útvonalak, ipartörténeti kiállítóterek, gasztrokulturális központok vagy kreatívipari inkubátorhelyszínek kialakítására. Emellett a felszíni, historikus ipari épületek rekonstrukciója lehetővé tenné közösségi funkciók (pl. kulturális rendezvényközpont, szociális műhely, startup irodák) bevezetését is. Mindez a történeti örökség kortárs újraértelmezésének mintapéldája lehetne – különösen, ha a projekt olyan kollaboratív modellben valósulna meg, amely ötvözi az önkormányzati koordinációt (adminisztratív erőforrás), a civil szervezetek tartalmi hozzájárulását (helyi, társadalmi, üzleti igények) és a magánszektor beruházási (pénzügyi tőke) szerepvállalását.

A kőbányai sörgyár egy alulhasznosított műemlékegyüttes, amely egy városrészi identitás szempontjából is kulcsfontosságú történeti tér – a megfelelő szakpolitikai eszközök és finanszírozási ösztönzők révén új társadalmi és gazdasági funkciókkal tölthető meg. A terület újrapozicionálása egyúttal hozzájárulhat Kőbánya turisztikai vonzerejének növeléséhez, valamint a barnamezős örökségi zónák társadalmilag fenntartható regenerációjához. Az adaptív újrahasznosítás itt nem pusztán műemlékvédelmi beavatkozás, hanem térhasználati és társadalmi újrakeretezés, amely képes lenne hidat teremteni a múlt ipari öröksége és a jövő városi igényei között.

8. ábra: Fővárosi Serfőző Rt. mai épülete



Csepel Művek

A budapesti ipari örökség legnagyobb kiterjedésű, ugyanakkor egyik legösszetettebb kihívásokat hordozó zónája a Csepel Művek területe, amely mintegy 250 hektáron fekszik a XXI. kerületben, és számos országosan védett, ipari műemlék státuszú épületet foglal magában. A 19. század égén a Weiss Manfréd-gyárként elindult komplexum az államszocialista időszakban az ország egyik legnagyobb nehézipari központjává nőtte ki magát. A rendszerváltást követően azonban a gyár fokozatosan feldarabolódott, a termelés jelentős része megszűnt, és az egykori ipari központ funkcióját veszítette, töredezett, alulhasznosított területté vált. Bár a telkek egy részén kis- és középvállalkozások működnek, a történeti jelentőségű épületek többsége ma is kihasználatlan, elhanyagolt vagy pusztuló állapotban van.

A Csepel Művek különlegességét éppen mérete, komplexitása és térbeli zártsága adja: ez nem csupán néhány ipari objektumot jelent, hanem **egy teljes városrészként funkcionáló történeti gyárnegyed, saját vasútvonallal, iparvágányokkal, alállomással, potenciálisan szociális infrastruktúrává fejleszthető tereivel**. Ez a fajta térszerkezet lehetőséget adna arra, hogy funkcionálisan zónásított, integrált újrahasznosítási modell valósuljon meg a területen – különböző funkciók (pl. innovációs park, ipartörténeti múzeum, oktatási központ, kreatívipari hub, fenntartható lakhatás) összekapcsolása révén. A jelenlegi állapot azonban a műszaki és finanszírozási problémák mellett komoly előnye az elhelyezkedése: a Csepel Művek közepesen elszigetelt, koherens, több helyről megközelíthető térként funkcionál, miközben hatalmas városi kapacitást köt le kihasználatlanul.

A terület adaptív újrahasznosítása tehát műemlékvédelmi és gazdasági kérdésen túlmenően, városléptékű társadalmi beavatkozás is lehet. A potenciális funkciók integrálása – különösen

szociális vállalkozások, oktatási és kutatás-fejlesztési tevékenységek formájában – lehetőséget teremthet a városrész megújulására és Csepel identitásának újradefiniálására. Az ehhez szükséges szakpolitikai feltételek azonban jelenleg hiányosak: a tulajdonosi viszonyok rendezetlenek, a szabályozási környezet töredezett, és nincs egységes fejlesztési koncepció, amely hosszú távú víziót adna a terület jövőjének, az anyagi forráshiány pedig a legnagyobb problémát jelenti. Éppen ezért a Csepel Művek jövője próbatétele lehet a budapesti örökségalapú városfejlesztés koherenciájának és bátorságának.

A szakpolitikai javaslatok szempontjából a Csepel Művek esete különösen indokoltá teszi egy olyan térségi szintű, kormányzati és önkormányzati szintet egyaránt integráló fejlesztési program létrehozását, amely képes összehangolni az örökségvédelmi, gazdasági, társadalmi és infrastrukturális célokat. A csepeli példán keresztül egyértelműen látható, hogy az adaptív újrahasznosítás nem elegendő épületek szintjén kezelni. Sokkal inkább területi, sőt várospolitikai jelentőségű kihívás, amely strukturális beavatkozást és stratégiai együttműködést igényel.

9. ábra Csepel Művek épületei



Javaslatok az ipari műemlékek újrahasznosítására

E példák rávilágítanak arra, hogy az adaptív újrahasznosítás sikeressége nem kizárólag technikai vagy építészeti kérdés, hanem alapvetően szakpolitikai keretrendszer kérdése. Ennek megfelelően az alábbi stratégiai szempontokat érdemes megfontolni:

- **A meglévő jogi és szabályozási keretek tudatosabb és következetesebb alkalmazása:**

Mivel a barnamezős területek és helyi védettségű épületek beavatkozásaihoz már léteznek differenciált szabályozási lehetőségek, elsősorban azok érvényesítését, helyi szintű értelmezését és szakmai támogatását szükséges erősíteni. Különösen fontos, hogy a kerületi szintű döntéshozatal – például a főépítészeti értékelési szempontok – transzparensen, előre kommunikált elvek (településképi rendelet) mentén működjenek. **A jogi környezet ne kiskapukat, hanem előrelátható, kiszámítható és szakmailag megalapozott mozgásteret biztosítson.**

- **Finanszírozási ösztönzők és célzott támogatási eszközök:**

A barnamezős örökségi fejlesztések finanszírozási kockázatait enyhítendő, szükséges olyan célzott pályázati eszközök kialakítása, amelyek preferálják az örökségvédelmi értékeket megtartó és közösségi funkciókat biztosító beavatkozásokat. A hazai és EU-s források elosztásában prioritást élvezhetnének azok a projektek, amelyek a gazdasági fenntarthatóság mellett a társadalmi integrációt, kulturális aktivitást vagy városszöveti regenerációt is elősegítenek. Ezek a források nem pusztán beruházási támogatásként, hanem előkészítési, kutatási és közösségi bevonási szakaszokat is lefedő formában válhatnak elérhetővé.

- **Kollaboratív döntéshozatali struktúrák támogatása:**

Az adaptív újrahasznosítás hosszú távú sikeréhez elengedhetetlen az érintettek (önkormányzatok, civil szervezetek, szakmai szereplők, közösségek, befektetők) közötti strukturált együttműködés. Ehhez szükséges olyan közpolitikai támogatás, amely ösztönzi a nyílt tervezési fórumok, közösségi műhelyek és participatív monitoring eszközök alkalmazását. Közpolitikai támogatás alatt a szakértő civil és a szakértő privátszféra bevonása értendő. A társadalmi részvétel erősebb legitimitás mellett fenntarthatóságot és helyi beágyazottságot is biztosít, ami különösen fontos konfliktusérzékeny, műemléki környezetben.

- **Példamutató mintaprojektek kialakítása és disszeminációja:**

A szakpolitikai döntéshozatal számára kiemelten hasznosak lehetnek olyan esettanulmányként is értelmezhető budapesti fejlesztések, amelyek dokumentáltan mutatják be, miként tud egy ipari műemlék új funkciót kapva városfejlesztési és közösségi értékévé válni. Ezek a projektek egyben referenciát is képezhetnének további hasonló beavatkozásokhoz, és ösztönözhetnék az ingatlanpiaci szereplőket, hogy a műemlékekre ne teherként, hanem lehetőségként tekintsenek.

Forrásjegyzék:

- Baiz, Z. H., & Atakara, C. (2025). *Practical model development of adaptive reuse under contemporary conservation concept: Sherwana Castle as a case study*. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*.
<https://doi.org/10.1080/13467581.2025.2472740>
- Cheung, C., & Leung, K. (2011). Neighborhood homogeneity and cohesion in sustainable community development. *Habitat International*, 35(4), 564–572.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.03.004>
- Conejos, S., Langston, C., & Smith, J. (2013). AdaptSTAR model: A climate-friendly strategy to promote built environment sustainability. *Habitat International*, 37, 95–103. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.12.003>
- Dixon, T. (2014). Sustainable Building Adaptation: Innovations in Decision-Making. *Structural Survey*, 32(4), 284–285. <https://doi.org/10.1108/SS-06-2014-0025>
- Gravagnuolo, A., Micheletti, S., & Bosone, M. (2021). A participatory approach for “circular” adaptive reuse of cultural heritage: Building a heritage community in Salerno, Italy. *Sustainability*, 13(9), 4812. <https://doi.org/10.3390/su13094812>
- Iaione, C., De Nictolis, E., & Santagati, M. E. (2022). Participatory Governance of Culture and Cultural Heritage: Policy, Legal, Economic Insights From Italy. *Frontiers in Sustainable Cities*, 4, 777708. <https://doi.org/10.3389/frsc.2022.777708>
- Massimo, D. E., Del Giudice, V., Malerba, A., Bernardo, C., Musolino, M., & De Paola, P. (2021). Valuation of Ecological Retrofitting Technology in Existing Buildings: A Real-World Case Study. *Sustainability*, 13(13), 7001.
<https://doi.org/10.3390/su13137001>
- Mérai, D., Veldpaus, Loes, Pendlebury, John, & Kip, M. (2022). The Governance Context for Adaptive Heritage Reuse: A Review and Typology of Fifteen European Countries. *The Historic Environment: Policy & Practice*, 13(4), 526–546.
<https://doi.org/10.1080/17567505.2022.2153201>
- Nasrullah, N., & Syafri, S. (2024). Adaptive Reuse in Architecture: Transforming Heritage Buildings for Modern Functionality. *The Journal of Academic Science*, 1(5), 395–406.
<https://doi.org/10.59613/69jqt639>
- Negash, Y. T., Hassan, A. M., Tseng, M.-L., Wu, K.-J., & Ali, M. H. (2021). Sustainable construction and demolition waste management in Somaliland: Regulatory barriers

- lead to technical and environmental barriers. *Journal of Cleaner Production*, 297, 126717. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2021.126717>
- Nocca, F. (2017). The Role of Cultural Heritage in Sustainable Development: Multidimensional Indicators as Decision-Making Tool. *Sustainability*, 9(10), 1882. <https://doi.org/10.3390/su9101882>
- Oetelmans, J. (2022, december 31). *Adaptive reuse „De Hallen”*. Openresearch.Amsterdam. <https://openresearch.amsterdam/en/page/91028/adaptive-reuse-de-hallen>
- Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2011). *Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage: A literature review*. 155–164. <https://doi.org/10.2495/STR110131>
- Popescu, M., & Staicu, D. (2022). SUSTAINABILITY-ORIENTED ARCHITECTURE: ADAPTIVE REUSE OF RELIGIOUS HERITAGE. *Strategica Conference*, 874–886.
- Sierra, J. A. (2023). CASA DEL ALMIRANTE EN CÁDIZ. NUEVAS APORTACIONES SOBRE SU PORTADA EN MÁRMOL Y LA ORNAMENTACIÓN ORIGINAL DE LOS PARAMENTOS. *Laboratorio de Arte*, 35, 73–94. <https://doi.org/10.12795/LA.2023.i35.04>
- Sowińska-Heim, J. (2020). Adaptive Reuse of Architectural Heritage and Its Role in the Post-Disaster Reconstruction of Urban Identity: Post-Communist Łódź. *Sustainability*, 12(19), Article 19. <https://doi.org/10.3390/su12198054>
- Van Tuijl, E. and Otgaar, A. (2017), 10 RDM Campus (Rotterdam) In: Carvalho, L., Van den Berg, B., Galal, H. and Teunisse, P. (eds) *Delivering Sustainable Competitiveness*, Ashgate: Farham
- Žuvela, A., Šveb Dragija, M., & Jelinčić, D. A. (2023). Partnerships in Heritage Governance and Management: Review Study of Public–Civil, Public–Private and Public–Private–Community Partnerships. *Heritage*, 6(10), Article 10. <https://doi.org/10.3390/heritage6100358>