

Megújuló műemlék – a Monostori erőd revitalizációja

(Előadás írott szövege, mely elhangzott 2019. szeptember 14-én Tuzsér község tanulmányútjának keretében megtartott helyszínen-bejáráson.)

A 21. század talán egyik leggyakrabban használt fogalma a fenntarthatóság, a fenntartható fejlődés. Az épített örökség használata, hasznosítása terén is egyre inkább előtérbe kerül a fenntarthatóság, mint elvárás. Egy olyan korban, amikor a technológiai fejlődés rendkívüli mértékben felgyorsítja – és átalakítja – életünket, elvárható-e, hogy az épített örökségünk hasznosítása, ma még üresen álló épületek új funkciókkal való megtöltése fenntartható létesítményt eredményezzen? Ez a komáromi Monostori erőd megújítását megalapozó fejlesztési koncepció megalkotása és megvalósítása során is az egyik fő kérdés.

A Komáromi Erődrendszer legnagyobb magyarországi erődjének története ugyan csak alig 170 évre nyúlik vissza, ennek ellenére igen sajátos: használata során – talán monumentálisága, különlegessége okán – azok, akiknek „dolga volt vele” fontosnak érezték, hogy épségben megőrizték. Ahhoz, hogy eredeti állapota szinte teljesen épen fennmaradjon, kellett a szerencse is, hiszen egy olyan hadiépítészeti objektumról beszélünk, mely nem vett részt csatákban, ütközetekben, elkerülték a háborús pusztítások, miközben katonák generációinak adott otthont, táborhelyet, kiképzőbázist, civileknek nyújtott menedéket. A rejtőzködő épületegyüttes 1850-1870 között épült, az 1848/49-es Forradalom és Szabadságharc után, az első világháború előtt. 1991-ig katonai használatban volt, a második világháború után a szovjet hadsereg Déli Főhaderegcsoportjának lőszerraktáraként szolgált, melynek köszönhetően gyakorlatilag a térképekről is eltűntették. Újrahasznosítása 1992-ben kezdődött meg: ekkor került vissza a Magyar Állam tulajdonába, a Kincstári Vagyoni Igazgatóság kezelésébe. A lőszermentesítési, kármentesítési munkák, az alapvető infrastruktúra kialakítása után, 1998-ban nyitotta meg kapuit a közönség előtt. Ekkor még csak egy része volt látogatható. A műemlékké nyilvánítással közel egy időben kezdődött meg az újrahasznosítás formába öntése, tervezése is. A tulajdonos már ekkor felismerte, hogy a közel 66 hektáron elterülő, mintegy 26-32 ezer négyzetméter alapterületű, 10 hektáros udvart körülölelő épületegyüttes hasznosítása jelentős anyagi és emberi erőforrást igényel, a feladat megvalósítása meghaladja mind a kincstári szervezet, mind a települési önkormányzat lehetőségeit. Ez a felismerés vezetett oda, hogy a hasznosításban potenciálisan érintett szervezetek részvételével egy közhasznú társaságot hozzanak létre. A Monostori Erőd Hadkultúra Központ Műemlék-helyreállító, Ingatlanfenntartó és -Hasznosító Közhasznú társaság alapító okirata 1999. december 31-én kelt, a társaság alapítói pedig a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma, a Honvédelmi Minisztérium, a Kincstári Vagyoni Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megye Önkormányzata, valamint Komárom Város Önkormányzata volt. Az alapítók között tehát jelen volt minden olyan szervezet, mely érdekelt volt, vagy azzá válhatott az egykori katonai bázis, műemlék épületegyüttes új funkciókkal való megtöltésében, revitalizációjában. A társaság első ügyvezetőjét pályázati úton választották ki. Varga István építész, műemléki szakértő, korábban az Országos Műemlékvédelmi Hivatal munkatársa az alapítástól 2014. decemberéig vezette a társaságot.

A műemlék épületegyüttes új funkciójának meghatározására, az alapítói szándék kifejezésére a társaság alapító okiratában sor került: az alapítók „*a társadalom közös szükségletének kielégítését szolgáló közhasznú társaságot alapítottak a komáromi Monostori erőd hadkultúra műemléki együttes helyreállításának és méltó hasznosításának céljából.*” A Társaság, mint az erőd műemléki helyreállítási és hasznosítási programjának megvalósításáért felelős programiroda és az erőd ingatlanjának vagyongazdálkodója – kialakította a Monostori erőd hadkultúra központ műemlék ingatlanfejlesztési projektnek „a

befektetői tőke bevonását is biztosító jogi , adminisztratív és pénzügyi kereteit.”¹ Ennek keretében szervezi és ellenőrzi a megvalósítást és hosszú távon ellátja az ingatlan- és létesítmény fenntartói feladatokat is. A közhasznú társaságból 2008. decemberében – törvényi rendelkezés alapján – nonprofit korlátolt felelősségű társaság lett, melyet 2011-ben közhasznú szervezetté minősített a Cégbíróság.

A Monostori erőd, mint hadi építészeti emlék, műemlék épület revitalizációjának alapvető feltételei, főbb lépései

A Monostori erőd – számokban: 66,8 hektáron terül el, az épületek kb. 25 hektárt fednek le, a zöld terület kb. 42 hektár. 28-32.000 m² alapterületű épületegyüttes, 640 helyisége különböző, jellemzően jó állapotban maradt fenn. Az épületek, építmények pontos alapterületét nem ismerjük, a tényleges felmérése még nem fejeződött be. Az épületegyüttes legnagyobb eleme a Dunai bástya, az egyetlen három szintes rész, kb. 6.000 m² hasznos alapterülettel. Az épületeket mintegy 4 km hosszú ketős kazamata-rendszer (külső és belső) veszi körbe, az épületek által közrezárt udvar területe megközelítően 10 hektár. A tervezéskori adatok szerint 8.000 katona befogadására szolgált volna. Az ingatlan méreteinek megítélését segíti, ha egy ismertebb épülettípussal vetjük össze. Egy átlagos lakás Magyarországon 54-60 m² között van. Az erőd épületeiben 530-590 lakás férne el, ami kb. 10-13 tömbháznak feleltethető meg. Mérete, kiterjedése és komplexitása miatt volt szükség egy több szempontú, hosszú távú, moduláris revitalizációs program kidolgozására, mely a hasznosítás, fejlesztés a főbb irányait jelölte ki. Egy olyan, projektekre bontható fejlesztési programcsomag készült el, mely az egyes ingatlan-részek jövőbeni funkcióit határozza meg, megadva a lehetőséget a konkrét projektek későbbi kidolgozására, átalakítására, a források rendelkezésre állásának függvényében történő ütemezett megvalósításra. A teljes program megvalósításának költsége -2009-ben érvényes árakon becsülve - 17-25 milliárd forint, időszükséglete 25-50 év.

A programalkotást – és a műemlék épület felújítását, hadkultúra központként való megújulását - alapvetően az erőforrások rendelkezésre állása határozta, határozza meg. A felújítás költségeit fedező források elérhetővé válása, a megfelelő humánerőforrás rendelkezésre állása, valamint a jogszabályi feltételek határozzák meg azt, hogy hány év alatt valósulhat meg a program szerinti megújulás.

Vegyük először a fenntarthatóság társadalmi dimenzióját, vizsgáljuk meg azt, hogy e téren milyen feltételek kellettek ahhoz, hogy az egykori „laktanya, lőszerraktár” visszakerüljön a térképekre?

A vagyongazdálkodó közhasznú társaság alapszabálya megfogalmazta, hogy az alapítók „... a társadalom közös szükségletének kielégítését szolgáló közhasznú társaságot alapítottak a komáromi Monostori erőd hadkultúra műemléki együttes helyreállításának és méltó hasznosításának céljából...” Azaz, 1999-ben a magyar állam, és a települési önkormányzat döntéshozói határozottan megfogalmazták, hogy a műemlékké nyilvánított épületegyüttes helyreállítása és méltó hasznosítása a társadalom közös szükséglete. Miért fontos ez? Mert a monumentális ingatlan felújítása jelentős forrást igényel, melyhez elkötelezett támogatókra van szükség, minél szélesebb körben. Nem elég, ha a tulajdonos fel akarja újítani, újra életté akarja megtölteni a hosszú időn át elzárt, még a helyi lakosság körében is „félelmetes” létesítményt. Szükség van arra is, hogy a helyben élők, a régió lakosai, kormányzati és önkormányzati szervei, gazdálkodó szervei is fontosnak érezzék a megújulást, hajlandók legyenek erre áldozni - időt, energiát, pénzt. A megújulás legalább annyira fontos feltétele a helyben élők aktív részvétele a felújításban, programokkal, eseményekkel való megtöltésben, mint a tulajdonos Magyar Állam forrásbiztosítása a felújítási munkák költségeinek finanszírozására.

¹ Részlet a Monostori Erőd Hadkultúra Központ Műemlék-helyreállító, Ingatlanfenntartó és -Hasznosító Közhasznú társaság alapító okiratából (társasági szerződés).

Ezen a ponton áttértünk a fenntarthatóság gazdasági dimenziójára – a tudományos elemzést, a teljes körű értékelést mellőzve, leginkább a pénzügyi fenntarthatóságra fókuszálva. Talán a legizgalmasabb kérdés: mennyibe fog kerülni, honnan lesz rá pénz?

Először nézzük meg, hogy mi az alapfeltétele, hogy egyáltalán beszélhessünk “projektről” (hiszen az erőd megújítása egy több évtizedes projektként is értelmezhető). A hasznosítás alapfeltételei közül kiemelném a tulajdonviszonyok rendezettségét, a fejlesztési terv megalkotását (mely feltételezi a menedzsment szervezet létrehozását is). Ezek nélkül ez a projekt nem jöhetett volna létre.

1991-ben az erőd visszakerül a Magyar állam tulajdonába, a kincstári vagyon körébe. Ekkor a kincstári vagyon több ezer objektumból áll, kezdve a Magyar parlament épületétől a Sé patak medréig. A Kincstári Vagyoni Igazgatóság a privatizációs lázban sem felejtkezett meg a Monostori erődről. Az épület jelenlegi sorsa leginkább annak következménye, hogy a monumentális épületegyüttes a megyei igazgatóság szakemberei “kezébe” került, méreteinél fogva nem jöhetett szóba, mint eladható ingatlan, ellenben egyértelműen leírásra került történeti értéke, megvalósulhatott műemlékké nyilvánítása, méghozzá olyan védettségi fokozattal, mely a kizárólag állami tulajdonná, az állami vagyonból tartósan ki nem adható, fel nem osztható ingatlanná minősítést jelentette, jelenti ma is. 2000-ben vált lehetővé, hogy az erőd ingatlanra vagyonkezelési 99 évre szóló vagyonkezelési szerződés köttetessen a Magyar Állam és a Monostori Erőd Kht. között. Egyértelmű tulajdonviszonyok, rendelkezési jogosultságok: az ingatlan a Magyar Állam tulajdona, felette kizárólagosan a közhasznú társaság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A fejlesztési tervek elkészítésében 2000-2009 a leginkább aktív időszak. A vagyonkezelő társaság, mint menedzsment szervezet, programiroda elkészíti, a felügyelő bizottság, majd a taggyűlés pedig elfogadja a Moduláris Revitalizációs Programot (MRP). Ezzel létrejön az a keretrendszer, melyen belül az érintett épületrészek jövőbeni funkcióinak kialakítása, a több évtizeden (és kormányzati perióduson) átívelő projektfejlesztés megkezdődhet. A folyamat több lépcsős, az MRP végleges formáját 2009-ben nyeri el, de a kiinduló pontot jelentő fejlesztési program 2004-re elkészül, az ingatlan fejlesztési egységekre történő felosztása már ekkor kialakul, lehetővé téve a projektek párhuzamos fejlesztését, a pályázati források elnyerését. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a társaság – amellett, hogy az ingatlan hasznosítási programjának megalkotásán tevékenykedik, elkészíti a szlovák partnereivel közösen a Komárom/Komárnói erődrendszer Világörökség pályázatát (2008) - a közönség előtt nyitva álló épületet üzemelteti is: állandó- és időszakos kiállításokkal, éves rendezvényprogrammal, tárlatvezetéssel, bérelhető rendezvénytermekkel várja a látogatókat, melyek száma évről-évre emelkedik. 2000-ben a regisztrált látogatók száma 21.816 fő, 2009-ben 114.932 fő.

A 2000-ben 2 főállású alkalmazottal induló társaság 2009-ben 29 fő munkavállalóval és széles körű beszállítói háttérrel (tervezők, szervezők, rendezvény beszállítók) rendelkezik, menedzsment szervezatként a beruházások teljes körű lebonyolítását végzi. Ekkorra már elkülöníthető egymástól a két fő feladata: az ingatlanfelújítás, -hasznosítás (nonprofit) és a kulturális-turisztikai célú üzemeltetés (forprofit). A 2001-ben megkezdett felújítási, helyreállítási munkák elvégzését (alpinfrastruktúra kiépítése, épületrészek felújítása) 2004-ig jellemzően a központi költségvetés finanszírozza (tulajdonosi, minisztériumi, önkormányzati támogatás), melyhez 2005-től érkezik először európai uniós támogatás (INTERREG III.A). A központi költségvetési támogatás céltámogatásként áll rendelkezésre, azaz a tulajdonosok alpinfrastruktúra kiépítésére (víz-, szennyvíz-, áram vezetékek), a látogatófogadás alapfeltételeit biztosító beruházásokra (közönségforgalmi WC, kávézó), a fejlesztési programokhoz elengedhetetlen tervezési munkákra (engedélyezési tervek, megvalósíthatósági tanulmányok), valamint konkrét kulturális egységek kialakításához (Kenyérmúzeum, Dunai-bástya) adnak támogatást. Ezen időszakban elkészül az épületek közel felére új funkciót meghatározó, a Kulturális Örökség-

védelmi Hivatal által elfogadott engedélyezési tervdokumentáció, mely a 2007-től megnyíló Európa Unió források elérhetőségéhez szükséges alapfeltétel. Az ingatlan felújításába az alapítói szándék szerint bevonandó uniós forrás első, nagyobb összegben 2010-ben érkezik, a közel 400 millió forint a Közép-Dunántúl Operatív Programból a Dunai bástya Kikötői fogadótér kialakítására szolgál. 2012-ben a társaság már 5 EUs támogatással megvalósuló projektet menedzsel, melyek összértéke meghaladja a 700 millió forintot, lehetővé téve (többek között) az erőd ingatlanon kerékpárút kiépítését, a kazamaták építéstörténeti és hadászati funkcióját bemutató interaktív kiállítás létrehozását, nemzetközi szakmai kapcsolatok kiépítését, bővítését, marketing terv és arculati kézikönyv kidolgozását. A társaság nonprofit tevékenységének megvalósításához ekkor már jellemzően EU-s támogatást használ fel, a tulajdonosi hozzájárulás a szükséges pályázati önrészek biztosításában, az előfinanszírozáshoz piaci kamattal együtt kölcsön nyújtásában merül ki.

A társaság deklarálta forprofit, azaz nyereségorientált tevékenysége az épületegyüttes kulturális-turisztikai célú hasznosítása: látogatók fogadása, szolgáltatások értékesítése, helyiségek bérbe adása. A társasági alapszabály kimondja, hogy a társaság az üzleti tevékenysége eredményeként keletkező profitot a tulajdonosok között fel nem oszthatja, azt a nonprofit tevékenység (állami tulajdonú ingatlan felújítása) kell fordítsa. Ez már az alapítói szándék megfogalmazásakor felvetette, hogy a turisztikai szolgáltatások nyereséget kell termeljenek, mely nyereség az ingatlan felújítását (és nem a tulajdonosok jövedelemszerzését) kell szolgálja. A társaság közhasznú beszámolóiban egyértelműen alátámasztják, hogy az üzleti tevékenysége önfenntartó, a turisztikai szolgáltatások árbevétele fedezi az ezzel a tevékenységgel összefüggő kiadásokat, és a gazdasági környezettől függően nyereséget is termel. Ezen területen sem lehet azonban eltekinteni attól, hogy a kulturális szolgáltatások kialakításához, a közösségi művelődést biztosító rendezvényekhez (kiállítások, nemzeti ünnepek, történelmi évfordulók, emlékhelyek kialakítása, stb.) szükséges pályázati támogatások elérése, lehívása. A hazai pályázati források közül kiemelkedik a Nemzeti Kulturális Alapból, míg a nemzetközi források esetén az Európai Unió kulturális alapjaitól (Culture 2000, Youth in Action, Grundtvig) elnyert támogatások, melyek révén számos kiállítás, hagyományőrző rendezvény valósulhat meg, emlékhely kerülhet kialakításra.

És végül, de nem utolsó sorban a környezeti fenntarthatóság, mint a fenntarthatóság harmadik dimenziója. A Monostori erőd ingatlana a Duna jobb partján elterülő, a Kisalföld részét képező, mintegy 67 hektárnyi terület, melynek nagy része zöldfelület, az épületei zöldtetővel borítottak. Egy olyan környezeti egység, mely 40 évig szinte háborítatlanul alakította önmagát. Síksági jellegénél fogva látszólag egyhangú kultúrtájnak tűnő, alaposan megfigyelve mégis igen változatos vidék a Kisalföld. Ennek keleti fele már az erdősztyepp zónába tartozik, ahol a bucketetők és löszhátakat száraz gyepekkel mozaikos erdőfoltok (erdősztyepp) boríthatják. Ennek nyomai fedezhetők fel a Monostori Erőd környezetében, a Duna közelsége miatt puhafaligetekkel, árterekkel kiegészülve. Érdekessége az itt fellelhető flórának és faunának, hogy a fent említett élőhelyeknek mintegy mesterséges elválasztója az erődítmény. A Monostori erőd természeti értékeit feltáró tanösvény kialakításának lehetősége 2007-ben merült fel először. A néhai Dr. Gyurkó János környezetvédelmi miniszterről elnevezett tanösvény alapkövének letételére 2008-ban került sor. A tanösvény a külső várfalon kígyózik körbe, megismertette a látogatót a tájba ágyazott építmény tözomszédságában a síkvidéki homoksztyepek, valamint a Dunát végigkísérő puhafaligetek növény és állatvilágával. Különös értéke annak megfigyelhetősége, hogy az itt fellelhető élőlények jelentős része nemcsak alkalmazkodni volt képes az ember által megváltoztatott környezethez, de ki is használta az építmény adottságait.

Az erőd hasznosítása során a társaság kiemelt figyelmet fordít az épített mellett a természeti örökség megóvására, a szükséges beavatkozások minimalizálására is. Ugyanakkor a környezet védelme terén bőven van még helye az aktív tevékenységeknek. Legelőször ezen a területen a szemléletformálás kapott hangsúlyt: a helyben élők, az erődhez kötődők számára 2005-től van lehetőség évente két alkalommal fát ültetni az erődben. A „Hőserdő” emlékliget 109 tölgyfája magánszemélyek adományával került elültetésre. A társaság és szakértői által tervezett, felügyelt, 2006-tól helyi civil szervezet (Komáromi Erődök Barátainak Egyesülete – KEBEL) által szervezett tevékenység az őshonos fajok visszatelepítését, a hiányzó faállomány pótlását is lehetővé teszi, egyúttal erősíti az egyén és az örökségi objektum közötti kapcsolatot. A faültetők rendszeres látogatói az erődnek, gondját viselik az elültetett fának, környezettudatos attitűdjük a jövő generációira is átörökítődik.

Összefoglalóan elmondható, hogy a műemlék épületegyüttes fenntartható hasznosítása nem lehetetlen feladat, de igen nagy kihívás, sikere számos tényezőtől függ. Mint minden mozgás, tevékenység, ez is igényli a „kezdő lökést”, a folyamatos nyomkövetést (monitoring), a szükség szerinti beavatkozást (impulzus), annak érdekében, hogy ne álljon le, ne veszítsen lendületéből. A tulajdonos elkötelezettsége, áldozatvállalása, jelenléte és felügyelete csak alapfeltétel, melyhez hozzá kell adódjon az örökség aktív, de az értékek megóvására hangsúlyosan figyelő használata, az esetlegesen termelő profit rendszeren belül tartása, és annak felismerése, hogy a kulturális örökség gondozása, megóvása ösztársadalmi érdek, feladat, mely nem nélkülözheti az állami, önkormányzati és civil szerepvállalást, támogatások, erőforrások biztosítását sem.

Ennek jelenkori és jövőbeni alapját pedig két igen fontos dokumentum teremti meg. Az egyik Magyarország Alaptörvénye, mely megfogalmazza, hogy:

„Vállaljuk, hogy örökségünket, egyedülálló nyelvünket, a magyar kultúrát, a magyarországi nemzetiségek nyelvét és kultúráját, a Kárpát-medence természet adta és ember alkotta értékeit ápoljuk és megóvjuk. Felelősséget viselünk utódainkért, ezért anyagi, szellemi és természeti erőforrásaink gondos használatával védelmezzük az utánunk jövő nemzedékek életfeltételeit. ... A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.”

A másik pedig a Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia, mely leírja, hogy...:

„Bár a fenntartható fejlődéssel kapcsolatban leginkább az annak megvalósításához hozzájáruló technológiákat szokás kiemelni (megújuló energiaforrások, újrahasznosítás, stb.), a fenntartható társadalom kialakulása mégis ennél szélesebb körű, elsősorban kulturális probléma. Az alapkérdés az, miként képes az adott emberi közösség folytonosan és eredményesen alkalmazkodni az állandóan változó (gazdasági, társadalmi-humán, természeti, táji és épített) környezetéhez, illetve miként képes belátni önnön igényei korlátozásának szükségességét. A fenntarthatóság tehát új viszonyrendszer az emberek, a társadalmak és a természeti környezet között, ahol az emberi cselekvéseket az értékvetés határozza meg. Az emberiség válasza erre a kihívásra a kulturális adaptáció: az értékek, az intézmények, a társadalmi-gazdasági szerkezet, a tudományos-technológiai ismeretek szükséges mértékű – a hagyományokra szervesen építkező, az értékeket tisztelő, megőrző, a társadalom szövetét önkényesen fel nem szakító – megváltoztatása, fejlesztése, hozzáigazítása a környezeti kihívások szerinti megfelelő mértékben. Ezt jól segítheti elő, támaszthatja alá a társadalom tagjai hitrendszereinek felerő-

sítése, kibontakoztatása. A kulturális alkalmazkodás természetesen nem azt jelenti, hogy korlátozás nélküli tevékenységeink révén bekövetkező bármilyen környezeti változás megengedett, mert majd úgyis igazodunk hozzá. A kulturális adaptáció része, hogy bizonyos, a későbbi nemzedékek számára külső feltételként jelentkező kedvezőtlen állapot kialakulását megelőzzük Egy nemzet fenntartható fejlődési stratégiája ennek a kulturális alkalmazkodásnak a terve, zsinórmértéke.”

Farkas Erika

kulturális örökségmenedzser, fenntartható fejlődés szakreferens, fejlesztéspolitikai szaktanácsadó