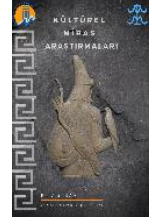




**Kültürel Miras Araştırmaları**  
<https://dergipark.org.tr/tr/pub/kulmira>  
<https://www.kulmira.com/>  
e-ISSN 2687-6094



## Kültürel Mirasın Korunmasına Yönelik Yasal Düzenlemeler Işığında Hotel Röhrl Eilsbrunn Örneği

Hakan Bal <sup>1</sup>, Can Mehmet Hersek <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Antalya Bilim Üniversitesi, İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü, Türkiye, hakan.bal@antalya.edu.tr

<sup>2</sup> Baskent Üniversitesi, İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü, Türkiye, hersek@baskent.edu.tr

Kaynak Göster: Bal, H., & Hersek, C. M. (2025). Kültürel Mirasın Korunmasına Yönelik Yasal Düzenlemeler Işığında Hotel Röhrl Eilsbrunn Örneği. Kültürel Miras Araştırmaları, 6(2); 41-49.

<https://doi.org/10.59127/kulmira.1737906>

### Anahtar Kelimeler

Koruma İlkeleri  
Mimari Miras  
Yeniden İşlevlendirme  
Yasal Düzenlemeler

### Araştırma Makalesi

Geliş:09.07.2025  
Revize:01.08.2025  
Kabul:22.08.2025  
Yayınlanma:01.12.2025



### Öz

Bu çalışma, Almanya'nın Bavyera Eyaleti'nde yer alan ve 18. yüzyıla tarihlenen Hotel Röhrl yapısının, yeniden işlevlendirme süreci çerçevesinde, Almanya'daki ulusal yasal mevzuat ve uluslararası koruma ilkeleri doğrultusunda incelenmesini amaçlamaktadır. Çalışmada, yapının yeniden işlevlendirilmeden önceki ve sonraki fiziksel durumu arasında mimari, estetik ve malzeme açısından farklılıklar görsel karşılaştırma yoluyla analiz edilmiş; ayrıca yasal ilkeler çerçevesinde uygulamaların uygunluk dereceleri kodlama sistemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Araştırma kapsamında Almanya'da geçerli olan Kültürel Varlıkları Koruma Yasası (KulturGutschutzgesetz – KGSG) ve Bavyera Anıt Koruma Yasası (BayDSchG) ayrıntılı şekilde incelenmiş, bunun yanı sıra Venedik Tüzüğü, ICOMOS ve UNESCO gibi uluslararası belgelere de atıfta bulunulmuştur. Bulgular, yapının yeniden işlevlendirilme sürecinde özgün mimari unsurların ve malzeme karakterinin genel olarak korunduğunu; ancak bazı iç mekân müdahalelerinde özgünlüğü zedeleyen uygulamaların da bulunduğunu ortaya koymuştur. Yapının yeni işlevinin tarihsel kullanım ile bütünlüklü olduğu, malzeme uyumunun sağlanması ve belgeleme sürecinin ilgili kurumlar aracılığıyla şeffaf biçimde gerçekleştirildiği sonuçlarına varılmıştır. Çalışma, taşınmaz kültürel mirasın korunmasına yönelik yasal düzenlemelerin değerlendirme örnekleri açısından literatüre katkı sağlamakta ve benzer projeler için metodolojik bir çerçeve sunmaktadır.

## An Evaluation of Hotel Röhrl Eilsbrunn in the Light of Legal Regulations on Cultural Heritage Conservation

### Keywords

Conservation Principles  
Architectural Heritage  
Adaptive Reuse  
Legal Regulations

### Research Article

Received: 09.07.2025  
Revised: 01.08.2025  
Accepted: 22.08.2025  
Published:01.12.2025

This study aims to evaluate the transformation of the historical Hotel Röhrl building, located in the Bavarian region of Germany and dating back to the 18th century, within the scope of legal frameworks on cultural heritage conservation. Through a combination of visual analysis and legal-literature-based evaluation, the study assesses the extent to which the building's adaptive reuse process complies with both German national regulations, namely the KulturGutschutzgesetz (KGSG) and the Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), as well as international charters and conventions such as the Venice Charter, ICOMOS principles, and UNESCO recommendations. The research utilizes a thematic coding approach to measure the compliance of architectural and material interventions with conservation principles. Findings reveal that the building's historical fabric, including its facade, spatial organization, and traditional materials, has largely been preserved. However, several modern interior interventions partially compromise material authenticity. The new function of the building as a hotel and restaurant is consistent with its historical use and is integrated sensitively into the existing structure. The documentation and approval processes were carried out transparently through relevant conservation authorities. This case study contributes to the field of architectural heritage by demonstrating how statutory compliance and sensitive design can coexist in adaptive reuse practices, offering a replicable framework for similar restoration projects in different geographical contexts.

## 1. Giriş

Koruma ve yeniden işlevlendirme, tarihî yapıların fiziksel varlıklarını sürdürmelerinin yanı sıra, kültürel, toplumsal ve ekonomik değerlerinin korunmasına katkı sağlayan çok yönlü süreçlerdir. Sanayi devrimi ve modernleşme hareketleriyle birlikte Avrupa’da pek çok tarihî yapı işlevini yitirerek âtil duruma düşmüş; ancak bu yapıların korunarak günümüz ihtiyaçlarına uygun yeni işlevlerle değerlendirilmesi, mimarlık ve şehircilik disiplinlerinde önemli bir araştırma ve uygulama alanı hâline gelmiştir [6, 9]. Özellikle Almanya gibi köklü bir tarihî mirasa sahip ülkelerde koruma ve yeniden işlevlendirme çalışmaları, ulusal ve uluslararası mevzuatlar, kurumlar ve uygulama pratikleri çerçevesinde gelişmiştir.

Almanya’da kültürel mirasın korunmasına yönelik çalışmalar, II. Dünya Savaşı sonrası yeniden yapılanma sürecinde hız kazanmış, pek çok tarihî yapı, savaşın tahribatına rağmen korunarak restore edilmiştir [1]. Günümüzde ise sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve çağdaş kullanım ihtiyaçları, koruma yaklaşımlarına entegre edilerek daha kapsamlı stratejiler geliştirilmektedir. Avrupa Konseyi’nin 1985 yılında kabul ettiği Avrupa Mimari Miras Sözleşmesi ve UNESCO’nun 1972 tarihli Dünya Mirası Sözleşmesi gibi uluslararası belgeler, Almanya’daki uygulamalara yön veren temel çerçeveleri oluştururken; Alman Anayasası, Kültürel Varlıkları Koruma Yasası (Kulturgutschutzgesetz – KGSG) ve eyalet bazlı Anıt Koruma Yasaları (Denkmalschutzgesetz) düzenlemeleri, ülke içindeki yasal dayanakları teşkil etmektedir [4].

Koruma ve yeniden işlevlendirme projelerinde yalnızca fiziksel onarım değil; yapının kimliğinin, tarihî katmanlarının ve yerel bağlamının da gözetilmesi önem arz etmektedir [13, 15]. Viollet-le-Duc’un restorasyon anlayışı, yapının orijinal hâline sadık kalmak yerine, eserin tamamlanmamış ya da bozulmuş unsurlarını “tasavvur edilen ideal hâline” dönüştürmeye yönelik bir yaklaşımı benimsemiştir [15]. Bu görüş, günümüzde pek çok koruma yaklaşımını şekillendiren tartışmaların temelini oluşturmuş ve modern koruma ilkelerine zemin hazırlamıştır. Almanya’da bu süreç, federal ve yerel düzeyde faaliyet gösteren çeşitli kurum ve organizasyonlar tarafından yürütülmekte; planlama süreçleri, ruhsatlandırma, denetim ve finansman mekanizmaları gibi çok aşamalı bir yapı içerisinde işlemektedir. Ayrıca, yeniden işlevlendirme kararlarında kültürel, sosyal ve ekonomik etkenlerin dengelenmesi, koruma çalışmalarının sürdürülebilirliği açısından kritik rol oynamaktadır [8, 16].

Bu bağlamda, bu çalışma Almanya’da kültürel mirasın korunmasına yönelik yasal ve kurumsal çerçeveyi inceleyerek, bir örnek vaka üzerinden yasal düzenlemelerin ve uygulama süreçlerinin ne ölçüde hayata geçirildiğini ortaya koymayı amaçlamaktadır. Çalışmanın odak noktasını, Almanya’nın Bavyera eyaletinde yer alan ve 1764 yılında bira imalathanesi olarak inşa edilen, 2018 yılında ise otel olarak yeniden işlevlendirilen Hotel Röhr Eilsbrunn yapısı oluşturmaktadır. Bu yapının çalışmada ele alınmasının temel nedeni, Almanya’da endüstriyel mirasın kırsal bağlamda yeniden işlevlendirilmesine yönelik

uygulamaların sınırlı örneklerinden birini temsil etmesidir. Hotel Röhr Eilsbrunn, hem Bavyera Eyaleti Anıt Koruma Yasası kapsamındaki koruma ilkelerine hem de ulusal düzeyde geçerli olan KGSG’nin hükümlerine tabi olan, çok katmanlı bir yasal ve kurumsal bağlam içinde ele alınmıştır. Ayrıca, uzun yıllar işlevsiz kalan ve yerel ölçekten ulusal ölçüğe taşınan bir koruma sürecine konu olması, yapının yeniden işlevlendirilmesinde farklı ölçeklerdeki yasal düzenlemelerin uygulanabilirliğini incelemek açısından anlamlı bir araştırma zemini sunmaktadır. Bu durum, çalışmaya yalnızca tekil bir vaka incelemesi değil, aynı zamanda Almanya’daki yasal ve kurumsal koruma mekanizmalarının kırsal endüstriyel miras örnekleri üzerindeki etkilerini tartışmaya açan bir perspektif kazandırmaktadır.

Araştırmanın temel problemi, Hotel Röhr Eilsbrunn’un yeniden işlevlendirilme sürecinde Almanya’daki KGSG, Anıt Koruma Yasaları gibi ulusal yasalar ile UNESCO, ICOMOS gibi uluslararası örgütlerin rehber ilkelerine ve sözleşmelerine ne ölçüde uyulduğunun belirlenmesidir. Bu kapsamda çalışma, yapının koruma ve yeniden işlevlendirme sürecini mevcut yasal düzenlemeler ve uluslararası ilkeler çerçevesinde değerlendirmeyi; hangi düzenlemelerin uygulandığını, hangilerinin uygulanmadığını ve bunun olası nedenlerini analiz etmeyi hedeflemektedir.

Çalışmanın yöntemi, literatür taraması, ilgili yasal belgelerin ve uluslararası sözleşmelerin incelenmesi, yapı ile ilgili mevcut proje belgelerinin analizi ve görsel belgelerin değerlendirilmesi şeklinde belirlenmiştir. Bu yöntemle hem Almanya özelindeki yasal düzenlemelerin hem de uluslararası koruma ilkelerinin proje üzerindeki etkileri bütüncül bir bakış açısıyla ortaya konulacaktır.

Bu çalışmanın önemi, tarihî yapıların çağdaş kullanım ihtiyaçlarına uygun şekilde yeniden işlevlendirilirken, yasal çerçeveye uyumun ve koruma ilkelerinin entegrasyonunun sağlanmasının önemini vurgulamasında yatmaktadır. Ayrıca, Hotel Röhr Eilsbrunn özelinde gerçekleştirilecek analiz, benzer yapıların korunması ve yeniden işlevlendirilmesinde yol gösterici olabilecek örnek bir uygulama sunma potansiyeline sahiptir.

## 2. Almanya’da Kültürel Mirasın Korunmasına Yönelik Yasal ve Kurumsal Çerçeve

Almanya’da kültürel mirasın korunması ve yeniden işlevlendirilmesi, çok katmanlı bir yasal ve kurumsal yapı tarafından yürütülmektedir. Kültür varlıklarının korunması hem federal düzeyde yürürlüğe giren yasalar hem de eyalet düzeyinde uygulanan anıt koruma yasaları ile düzenlenmektedir. Bunun yanı sıra, Almanya, uluslararası düzeyde kültürel mirasın korunmasını hedefleyen UNESCO ve ICOMOS gibi kuruluşların belirlediği ilke ve sözleşmelere de taraftır.

### 2.1. Federal Düzeyde: Kültürel Varlıkları Koruma Yasası (KGSG)

Almanya’da kültürel mirasın korunmasına yönelik temel yasal düzenlemelerden biri olan Kültürel Varlıkları Koruma Yasası hem taşınabilir hem de taşınmaz kültür

varlıklarının korunmasını amaçlayan kapsamlı bir federal yasa niteliğindedir. 2016 yılında yürürlüğe giren yasa, ağırlıklı olarak taşınabilir kültür varlıklarının ihracatı, ithalatı, kayıt altına alınması ve geri iadesine ilişkin hükümler içerse de yasanın genel koruma ilkeleri taşınmaz yapıların korunması süreçlerinde de dolaylı biçimde rehberlik eder [5].

Taşınabilir kültür varlıklarının tanımı, KGSG kapsamında oldukça geniştir ve tablo, heykel, arkeolojik eser gibi nesnelere kapsar. Bu tür varlıkların korunması için yaş ve maddi değer sınırlarına göre ihracat izni alınması zorunludur. Ayrıca müzeler, koleksiyoncular ve sanat kurumlarının mülkiyet zincirini açıkça belgelemeleri beklenmektedir (Tablo 1). Bu yönüyle yasa, kültürel mülkiyetin şeffaf ve denetlenebilir şekilde el değiştirmesini hedeflemektedir.

Ancak yasa metni, aynı zamanda “ulusal öneme sahip kültürel varlıklar” başlığı altında taşınmaz miras unsurlarını da dolaylı olarak ele alır. Bu kategoriye giren yapılar, mimari ve tarihî değerleri nedeniyle federal

düzeyde “önemli kültürel miras” olarak tescillenebilir. Bu durumda yapının koruma altına alınması, müdahale süreçlerinin belgelenmesi, kayıt sistemine dâhil edilmesi ve kamuya karşı korunması zorunlu hâle gelir. Bu tür taşınmaz varlıklar için KGSG kapsamında öncelikli ilkeler şunlardır:

- Yapının mimari özgünlüğünün korunması,
- Fiziksel müdahalenin asgari düzeyde tutulması,
- Yeni işlevlerin tarihsel karakterle uyumlu olması,
- Müdahalelerin belgelenecek arşivlenmesi,
- İlgili kurum onaylarının alınması.

Hotel Röhr, bu bağlamda tarihî işlevini sürdüren, ancak çağdaş mekânsal ihtiyaçlara yanıt veren bir taşınmaz kültür varlığı olarak KGSG’nin genel ilkeleri ile örtüşmektedir. Her ne kadar yapı, doğrudan “ulusal önemde kültür varlığı” listesine dâhil olmasa da yeniden işlevlendirme süreci federal koruma ilkelerine uygunluk göstermiştir.

**Tablo 1. Kültürel Varlıkları Koruma Yasası kapsamındaki temel maddeler [5]**

Madde Başlığı	Açıklama
Kültürel Varlıkların Kaydı	Ulusal önem taşıyan varlıkların federal envantere kaydedilmesi
İhracat İzni Zorunluluğu	Belirli yaş ve değer sınırlarını aşan varlıklar için ihracat izni gerekir
Mülkiyet ve Satışta Şeffaflık	Koleksiyoncular, müzeler ve galerilere mülkiyet denetimi yükümlülüğü
Restitüsyon ve Geri İade	Yasa dışı yollarla çıkarılan eserlerin ülkeye iadesine yönelik hükümler

## 2.2. Eyalet Düzeyinde: Bavyera Anıt Koruma Yasası (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

Almanya’da kültürel miras koruma uygulamaları, büyük ölçüde federal yasalardan çok eyalet düzeyindeki düzenlemelere dayanır. Bu bağlamda, Hotel Röhr’ün bulunduğu Bavyera Eyaleti’nde geçerli olan Bavyera Anıt Koruma Yasası, taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına ilişkin temel ilkeleri ve uygulama yöntemlerini belirlemektedir.

Bavyera Anıt Koruma Yasası, tarihî, sanatsal, şehircilik ya da bilimsel değeri olan yapıların ve alanların korunmasını esas alır. Tescil edilen yapılar, “Denkmäler” (anıt) statüsü kazanır ve her türlü müdahale için Eyalet Anıt Kurulu (Landesamt für Denkmalpflege) onayı gereklidir. Yasa, koruma sürecinde hem mülkiyet haklarını hem de kamu yararını dikkate alarak şu temel uygulamaları öngörür:

- Tescil zorunluluğu: Korunacak yapılar, envanter sistemine dâhil edilir.

- İzin mekanizması: Her fiziksel müdahale (tamirat, fonksiyon değişikliği, eklenti vb.) için önceden izin alınması zorunludur.
- Belgeleme yükümlülüğü: Müdahaleler görsel ve teknik olarak belgelenir.
- Kullanım uyumu: Yeni işlevler, yapının tarihsel ve mimarî karakterine zarar vermemelidir.
- Teşvik ve destek: Gerekli durumlarda finansal destek ve vergi indirimi sağlanabilir.

Hotel Röhr, bu yasa kapsamında tescillenmiş bir yapı [2] olarak yeniden işlevlendirilmiş ve sürecin her aşaması Eyalet Anıt Koruma Kurumu tarafından izlenmiştir. Özellikle dış cephe, taşıyıcı sistem ve mimari bütünlük büyük ölçüde korunmuş; iç mekânlarda ise uyumlu çağdaş müdahaleler yapılmıştır. Bavyera Anıt Koruma Yasası’nın öngördüğü “görsel ve kentsel bütünlük”, “yeni işlevin tarihî karakterle uyumu” ve “asgari müdahale” gibi ilkeler bu süreçte dikkate alınmıştır.

**Tablo 2. Bavyera Anıt Koruma Yasası’nın temel ilkeleri [3]**

İlke Başlığı	Uygulama Biçimi
Tescil ve Envanter Kaydı	Tescil edilen yapılar devlet listelerinde kayıt altına alınır
Müdahale Kısıtlaması	Yapıya fiziksel müdahale için önceden onay alınması gerekir
Koruma Finansmanı ve Teşvik	Uygun yapı sahiplerine mali destek ve vergi indirimi sağlanır
Belgeleme ve Denetim	Yeniden işlevlendirme süreçleri belgelendirilerek sürekli izlenir

## 2.3. Kurumsal Yapı: Denetleyici Kurumlar

Yasaların uygulanmasından sorumlu kurumlar, federal düzeyde “Federal Kültür ve Medya Komiserliği (BKM)”, eyalet düzeyinde ise ilgili “Anıt Koruma Kurulları (Landesdenkmälämter)”dir. Bu kurumlar,

danışmanlık hizmeti sağlamanın yanı sıra, koruma projelerini teknik ve mali olarak desteklemektedir.

Bavyera örneğinde, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, hem teknik rehberlik sunmakta hem de yapının restorasyon sürecinin belgelenmesini ve arşivlenmesini sağlamaktadır. Bu, özellikle otel gibi özel

mülkiyet kapsamında olan yapılar için koruma bilincini artırıcı bir rol üstlenmektedir [12].

#### 2.4. Uluslararası Kurumlar: UNESCO ve ICOMOS İlkeleri

Almanya, UNESCO 1972 Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunması Sözleşmesi'ne taraftır ve bu sözleşme doğrultusunda dünya mirası adaylıkları ve uygulamaları yürütmektedir. Hotel Röhr, UNESCO Dünya Mirası listesinde olmasa da bu tür yapıların korunması UNESCO'nun önerdiği evrensel ilkeler doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

Özellikle ICOMOS'un 1964 Venedik Tüzüğü ve 1994 Nara Özgünlük Belgesi, yeniden işlevlendirme projelerinde müdahalenin asgari düzeyde olması, yapının tarihî özgünlüğünün korunması ve yeni eklerin ayrıştırılabilir olması gerektiği ilkelerini vurgular [8, 9].

Bu bağlamda, Hotel Röhr'ün 2018 yılındaki yeniden işlevlendirme süreci, özgün dokunun korunarak çağdaş kullanımın entegrasyonu açısından iyi bir uygulama örneği sunmaktadır.

Almanya'da kültürel mirasın korunmasına ilişkin yürürlükte olan yasa ve yönetmelikler ile uluslararası koruma ilkeleri arasındaki örtüşmeler ve farklılıklar, uygulayıcıların karar alma süreçlerinde önemli rol oynamaktadır. Özellikle yeniden işlevlendirme gibi müdahale içeren durumlarda, ulusal düzeyde geçerli olan Kültür Varlıklarını Koruma Yasası ve Bavyera Anıt Koruma Yasası gibi yasal düzenlemeler, ICOMOS ve UNESCO tarafından geliştirilen uluslararası ilkelere referansla yorumlanmaktadır. Bu bağlamda, Tablo 3, Venedik Tüzüğü, Almanya'daki Kültür Varlıklarını Koruma Yasası ve Bavyera Anıt Koruma Yasası çerçevesinde öne çıkan temel ilkeleri karşılaştırmalı biçimde sunarak, araştırmanın kavramsal çerçevesine bütünlük kazandırmayı amaçlamaktadır.

**Tablo 3.** Venedik Tüzüğü, Kültür Varlıklarını Koruma Yasası ve Bavyera Anıt Koruma Yasası ilkelerinin karşılaştırmalı yapısı

Koruma İlkesi	Venedik Tüzüğü (1964)	Kültür Varlıklarını Koruma Yasası (2016)	Bavyera Anıt Koruma Yasası (2022)
<b>Özgünlük</b>	Malzeme, yapı ve biçim korunmalı	Tarihî ve sanatsal değer taşıyan varlıklar korunur	Mimari karakter, yapı özgünlüğü korunur
<b>Belgeleme</b>	Müdahaleler belgelenmeli ve kamuya açık olmalı	Tescil ve veri tabanına kayıt zorunludur	Müdahaleler belgelenir ve arşivlenir
<b>Tersinirlik</b>	Müdahaleler geri alınabilir nitelikte olmalıdır	Açık biçimde belirtilmez	Bazı durumlarda sınırlı uygulanır
<b>Asgari Müdahale</b>	Gereksiz müdahaleden kaçınılmalı	Fiziksel müdahaleler kontrollüdür	Yalnızca gerekli müdahalelere izin verilir
<b>Yeni İşlev Uyumluluğu</b>	Yeni işlev, yapının karakteriyle çelişmemeli	Kültürel değer yaşatılmalı, işlevle bütünleşmeli	Yeni işlev, tarihsel ve mimari bağlamla uyumlu olmalı

### 3. Yöntem

Araştırma, tekil bir yapıya odaklanan derinlemesine bir incelemeyi esas aldığı için nitel bir araştırma stratejisi kapsamında yapılandırılmıştır. Bu bağlamda, betimleyici ve yorumlayıcı yönü güçlü olan durum çalışması yöntemi benimsenmiştir. Durum çalışması yöntemi, hem özgün bir mimari nesne üzerinde çok yönlü analiz yapılabilmesine imkân tanınması hem de bağlamsal, tarihsel ve yasal faktörleri birlikte ele alabilmesi açısından bu araştırmanın amacıyla örtüşmektedir.

Araştırmanın temel veri kaynakları üç ana grupta toplanmaktadır: birincil yasal metinler (kanun, yönetmelik, uluslararası sözleşmeler), ikincil kaynaklar (makaleler, bildiriler, restorasyon raporları), ve görsel-mekânsal belgeler (planlar, çizimler, arşiv fotoğrafları). Yasal çerçevenin analizi kapsamında, Almanya'da yürürlükte olan Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ve Bavyera Eyaleti'ne özgü Anıt Koruma Yasası doğrudan incelenmiştir. Bu metinler, resmi mevzuat kaynaklarından temin edilmiş ve yapı üzerindeki etkileri maddesel düzeyde analiz edilmiştir. Uluslararası koruma ilkeleri ise UNESCO, ICOMOS, Venedik Tüzüğü (1964) ve Nara Özgünlük Belgesi (1994) gibi küresel ölçekte kabul görmüş belgeler aracılığıyla değerlendirilmiştir.

Hotel Röhr'ün yeniden işlevlendirme sürecinin teknik ve fiziksel boyutları ise, restorasyon öncesi ve sonrası durumu yansıtan görseller, mimari çizimler, mevcut belgeler ve kurum arşivlerinden elde edilen planlar doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu belgeler aracılığıyla yapının strüktürel bütünlüğü, cephe karakteri, işlevsel dönüşüm biçimi ve malzeme kullanımı analiz edilmiş; bu analizler, ilgili yasa maddeleri ve koruma ilkeleriyle eşleştirilerek değerlendirilmiştir.

Verilerin analizi sürecinde nitel araştırmalarda yaygın olarak kullanılan içerik analizi yöntemi kullanılmıştır. Öncelikle yasa metinlerinden ve uluslararası sözleşmelerden koruma ile ilgili ilkeler tematik başlıklar altında kodlanmıştır (Tablo 4). Ardından bu kodlar, yapının yeniden işlevlendirme sürecinde gözlemlenen uygulamalarla eşleştirilmiştir. Kodlama süreci; özgünlüğün korunması, asgari müdahale, yeni işlevin uyumu, belgeleme, çevresel bütünlük gibi ana temalar çerçevesinde yapılandırılmıştır. Kodlanan veriler tablo hâline getirilerek, karşılaştırmalı bir analizle hangi ilkelerin uygulandığı, hangilerinin göz ardı edildiği sistematik şekilde ortaya konmuştur.

**Tablo 4.** Koruma ilkelerine dayalı tematik kodlama kategorileri

Kod Teması	Açıklama
<b>Özgünlüğün Korunması</b>	Yapının orijinal form, malzeme ve detaylarının değiştirilmeden korunup korunmadığı
<b>Asgari Müdahale</b>	Yapıya yapılan müdahalelerin gereklilik temelli ve sınırlı ölçüde olup olmadığı
<b>Yeni İşlevin Uyum Derecesi</b>	Yapıya kazandırılan yeni fonksiyonun tarihî kimlikle ve yapısal özelliklerle uyumu
<b>Malzeme Tutarlılığı</b>	Kullanılan yeni malzemelerin özgün doku ve yapı sistemiyle estetik ve teknik uyumluluğu
<b>Belgeleme ve Şeffaflık</b>	Müdahale süreçlerinin belgelenip belgelenmediği ve erişilebilirlik düzeyi
<b>Görsel ve Kentsel Bütünlük</b>	Yapının bulunduğu fiziksel çevre ile olan ilişkisi ve silüet üzerindeki etkisi

Bu metodolojik yaklaşım, bir yandan yapının geçirdiği fiziksel ve işlevsel dönüşümün belgelerle destekli analizine olanak tanırken, diğer yandan da koruma mevzuatlarının uygulamadaki yansımaları değerlendirme fırsatı sunmaktadır. Ayrıca, çalışmanın bu yöntemi benimsemesi, benzer nitelikteki kırsal veya endüstriyel miras yapılarına yönelik yeniden işlevlendirme projelerinde karşılaşılabilecek sorunların ve çözüm önerilerinin akademik düzlemde tartışılmasına da zemin hazırlamaktadır.

### 3.1. Hotel Röhr, Eilsbrunn: Koruma İlkeleri Açısından Uygulama Değerlendirmesi

Hotel Röhr, Almanya'nın Bavaria Eyaleti'ne bağlı Eilsbrunn köyünde yer almakta olup, 1764 yılında bir konaklama ve bira üretim yapısı olarak inşa edilmiştir. Alman misafirhane kültürünün önemli örneklerinden biri olan yapı, aralıksız olarak 250 yıldan fazla süredir aynı aile tarafından işletilmesiyle Guinness Rekorlar Kitabı'na da girmiştir [14]. Ancak uzun yıllar boyunca işlevsel olarak sınırlı kalmış, mekânsal anlamda bakımsızlık ve kullanılamazlık durumuna düşmüştür. Bu durum, yapının yalnızca fiziksel bütünlüğünü değil, aynı zamanda yerel toplulukla olan tarihsel bağını da tehdit etmiştir.









2015 yılı itibarıyla başlatılan kapsamlı bir yeniden işlevlendirme projesi kapsamında yapı, otel ve restoran olarak yeniden düzenlenmiş ve 2018 yılında tekrar hizmete açılmıştır. Bu süreçte yapının taşıyıcı sistemi ve ana mimari karakteri korunmuş, ancak işlevsel

gereksinimlere cevap verecek şekilde iç mekânda bazı dönüşümler gerçekleştirilmiştir. Özellikle konaklama birimlerinin çağdaş konfor standartlarına uygun hale getirilmesi için tesisat, ısıtma ve ses yalıtımı sistemleri güncellenmiş, bununla birlikte tarihî strüktüre zarar vermeyecek müdahale teknikleri tercih edilmiştir [10].

Restorasyon sürecinde dış cephe, çatı sistemi, pencere açıklıkları ve taş temeller gibi tarihî unsurlar titizlikle korunmuştur. Yeniden işlevlendirme müdahaleleri, özgün malzemelerle ve geleneksel yapı teknikleriyle uyumlu olarak gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte iç mekânlarda yapılan müdahalelerde daha fazla çağdaş malzeme ve tasarım dili tercih edilmiştir. Özellikle restoran bölümünün modern mutfak sistemleriyle donatılması ve lobi alanına açık bir oturma mekânı entegre edilmesi gibi adımlar, yeni işlevin gereklilikleriyle tarihî bağlam arasında bir denge kurmayı amaçlamıştır [7].

Yapının yeniden işlevlendirme sürecini daha somut biçimde değerlendirmek amacıyla, restorasyon öncesi ve sonrası durumunu yansıtan görsel malzeme eşliğinde karşılaştırmalı bir analiz yapılmıştır. Tablo 5'te, yapıdaki temel mimarî ve koruma bileşenlerini (cephe düzeni, açıklık oranları, malzeme uyumu, mekânsal organizasyon vb.) kategorilere ayırarak, restorasyon müdahalelerinin hangi unsurlarda etkili olduğunu göstermektedir. Bu analiz, yalnızca görsel kıyaslama değil, aynı zamanda yapının tarihî kimliğine yapılan müdahalelerin bütüncül bir değerlendirmesi açısından da önem taşımaktadır.

**Tablo 5.** Hotel Röhr restorasyon öncesi ve sonrası [11]

Restorasyon Öncesi	Restorasyon Sonrası
 <p>Giriş Cephesi</p>	 <p>Giriş Cephesi</p>
 <p>Giriş Holü</p>	 <p>Giriş Holü</p>
 <p>Eski Birahane Alanı</p>	 <p>Restoran Alanı</p>
 <p>Eski Konaklama Birimi (Otel odasının restorasyon öncesine ait görseline ulaşılsa da mevcut planlar yalnızca güncel durumu yansıttığından dolayı, eski fotoğrafın çekim açısı ve konumu plan düzleminde gösterilememiştir.)</p>	 <p>Otel Odası</p>

Hotel Röhr'ün yeniden işlevlendirme süreci hem ulusal koruma mevzuatlarına hem de uluslararası

ilkelerle büyük ölçüde örtüşmektedir. Yapı, Baviera Anıt Koruma Yasası kapsamında tescilli bir taşınmaz kültür

varlığı olarak tanımlanmakta ve müdahaleler Bavyera Eyaleti Kültürel Miras gözetiminde gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle her adımda belgeleme yükümlülüğü yerine getirilmiş, yeni eklemeler ve dönüşümler onay mekanizmasından geçirilerek uygulanmıştır.

Uluslararası düzeyde ise ICOMOS'un önerdiği "asgari müdahale", "ayrıştırılabilirlik" ve "özgünlük" ilkeleri yapının cephelerinde ve strüktürel bileşenlerinde korunmuştur. Yapıya eklenen çağdaş kullanım unsurlarının, yapıdan açıkça ayrışacak biçimde düzenlenmiş olması, Venedik Tüzüğü'nün 9. ve 13. maddelerine uygun biçimde tasarlandığını göstermektedir. Buna karşın, bazı iç mekân bileşenlerinde yapılan dönüşümlerde tarihî dokunun algısında kısmi kayıplar olduğu gözlemlenmiştir. Örneğin bazı taşıyıcı ahşap unsurlar çağdaş malzemelerle kaplanmış, bu durum "özgünlük" ilkesine sınırlı düzeyde aykırılık teşkil edebilir.

Ayrıca yapı yeni işlevine kavuşurken, çevresiyle olan tarihsel ve görsel bağlarını da korumuştur. Eilsbrunn'un kırsal morfolojisine özgü olan taş cephe, kırma çatılar ve sokak ölçeği gibi unsurlar, yapıdaki dönüşümde dikkate alınmış; Hotel Röhr, bulunduğu yerleşmenin kültürel sürekliliğini güçlendirecek bir merkez haline gelmiştir. Bu durum, "kültürel peyzajla uyum" ilkesinin başarılı biçimde uygulandığını göstermektedir.

Yapının yeniden işlevlendirme süreci, daha önce belirlenen koruma ilkeleri ışığında içerik analizi yöntemiyle değerlendirilmiştir. Bu bağlamda yapılan sınıflandırmalarda, uygulamanın ilkelere ne ölçüde uyum gösterdiğini ifade edebilmek amacıyla dört farklı değerlendirme düzeyi kullanılmıştır. "Sağlanmış" ifadesi, ilgili koruma ilkesinin hem fiziksel müdahale hem de belgeleme süreçlerinde eksiksiz biçimde gözetildiğini ve uygulamanın ilke ile tam uyum sağladığını göstermektedir. "Büyük ölçüde sağlanmış" değerlendirmesi ise, ilkenin uygulamada genel anlamda dikkate alındığını, ancak bazı detaylı veya ikincil düzeydeki uygulamalarda sınırlı sapmalar ya da eksikliklerin bulunduğunu ifade eder. "Kısmen sağlanmış" kategorisi, bir ilkenin bazı yönlerinin dikkate alındığını fakat diğer yönlerinin ya göz ardı edildiğini ya da yetersiz uygulandığını; dolayısıyla yapının ilgili ilkeye karşı tutarsız bir uygulama sergilediğini belirtmek için kullanılmıştır. Son olarak "sağlanmamış" ifadesi hem uygulamada hem de karar süreçlerinde ilgili koruma ilkesinin açık biçimde ihlal edildiği ya da hiç dikkate alınmadığı durumları tarif eder. Bu değerlendirme düzeyleri, Tablo 6'da sistematik biçimde yapılandırılmıştır.

**Tablo 6.** Hotel Röhr yeniden işlevlendirme sürecinin koruma ilkeleri açısından ön değerlendirmesi

Koruma İlkesi	Uygulama Durumu	Açıklama
<b>Özgünlüğün Korunması</b>	Kısmen Sağlanmış	Dış cephe, taşıyıcı sistem ve genel karakter korunmuş; iç mekânda bazı özgünlük kayıpları var
<b>Asgari Müdahale</b>	Büyük Ölçüde Sağlanmış	Strüktürel müdahaleler minimum düzeyde tutulmuş
<b>Yeni İşlevin Uyum Derecesi</b>	Sağlanmış	Otel ve restoran işlevi, yapının geçmiş kullanımıyla uyumlu
<b>Malzeme Tutarlılığı</b>	Sağlanmış	Yeni malzemeler geleneksel yapılm teknikleriyle uyumlu
<b>Belgeleme ve Şeffaflık</b>	Sağlanmış	Müdahaleler Bavyera Kültürel Miras Kurumu denetiminde belgelenmiş
<b>Görsel ve Kentsel Bütünlük</b>	Sağlanmış	Yapı çevresiyle ilişkisini sürdürmekte, kültürel peyzaj korunmuş

Bu bağlamda Hotel Röhr'ün yeniden işlevlendirilme süreci, hem ulusal yasaların teknik gerekliliklerine uyum sağlaması hem de uluslararası koruma belgelerinde vurgulanan temel ilkeleri uygulama düzeyinde hayata geçirmesi açısından nitelikli bir örnek oluşturmaktadır. Ancak bazı iç mekân müdahalelerinde, özgünlük ilkesi bakımından daha dikkatli olunabileceği gözlemlenmektedir.

#### 4. Bulgular

Hotel Röhr Eilsbrunn yapısının yeniden işlevlendirme süreci, koruma ilkeleri çerçevesinde analiz edildiğinde, yapının tarihsel, yapısal ve estetik özelliklerinin büyük oranda korunduğu, ancak bazı ilkelere sınırlı uygulamaların gözlemlendiği bir süreç olduğu anlaşılmaktadır. Bulgular, daha önce belirlenen

kodlama temaları ve değerlendirme kategorileri üzerinden çözümlenmiştir.

Hotel Röhr'ün cephe tasarımı, dış formu ve geleneksel dokusu yeniden işlevlendirme sürecinde büyük oranda korunmuştur. Taş duvarlar, pencere oranları, çatı eğimleri ve genel kütle oranları, tarihsel yapıya sadık kalınarak yenilenmiştir. Bu durum, "Özgünlüğün Korunması" ve "Görsel ve Kentsel Bütünlük" ilkeleri açısından "Sağlanmış" kategorisinde değerlendirilmiştir. Restorasyon öncesi fotoğraflarda yer alan aşınmış cephe, sonrasında geleneksel şekilde onarılmış; bu da malzeme uyumunun özenle gözetildiğini göstermektedir. Ancak çevresel detaylarda bazı modern eklentiler yapılmış olup, bu eklentiler ayrıştırılabilirlik ilkesine uygun olsa da görsel sadeliği kısmen bozmuştur.

Malzeme kullanımı incelendiğinde, özellikle dış cephede geleneksel taş ve ahşap malzemeler tercih edilmiş, yeni malzeme kullanımı minimum düzenle

sınırlanmıştır. Bu durum "Malzeme Tutarlılığı" ilkesinde "Sağlanmış" kategorisini destekler niteliktedir. Ancak iç mekânlarda kullanılan bazı çağdaş yüzey kaplamaları, ahşap dokuların yerini alarak tarihsel atmosferin bir kısmını zedelemiştir. Bu nedenle "İç Mekân Malzemeleri" bağlamında bu durum "Kısmen Sağlanmış" olarak değerlendirilmiştir.

Yapının yeniden işlevlendirilerek otele dönüştürülmesi sürecinde, tarihsel işleviyle uyumlu bir yeni program seçilmiş ve bu işlevin uygulanmasında mimarî kurguyla çelişmemeye özen gösterilmiştir. Otel birimleri ve restoran, yapının mevcut plan organizasyonuna sadık kalacak şekilde uyarlanmış; ancak bazı iç mekân bölüntülerinde duvar yıkımları ve şaft geçişleri gibi zorunlu değişiklikler yapılmıştır. Bu nedenle "Yeni İşlevin Uyum Derecesi" ilkesi "Büyük Ölçüde Sağlanmış" olarak tanımlanmıştır.

Taşıyıcı sistemin özgün unsurları büyük oranda korunmuş, yeni eklentiler sistem dışında çözülmüş, bu da yapının statik karakterine saygılı bir yaklaşım sergilendiğini göstermiştir. Bu durum hem "Asgari Müdahale" hem de "Korunan Yapı Bütünlüğü" ölçütlerinde "Sağlanmış" değerlendirmesini desteklemektedir.

Restorasyon sürecinde belgeleme ve şeffaflık ilkesine de uyulmuş; müdahale öncesi ve sonrası belgeler resmî kurumlarla paylaşılmış ve proje Bavyera Anıtlar Kurulu tarafından onaylanarak yürütülmüştür. Bu nedenle "Belgeleme ve Şeffaflık" ölçütü de "Sağlanmış" olarak değerlendirilmiştir. Ancak tersinirlik ilkesi uygulamada sınırlı biçimde yer bulmuş, özellikle iç mekân öğelerinde geri dönüşü olmayan müdahaleler yapılmıştır. Bu nedenle "Tersinirlik" ilkesi "Kısmen Sağlanmış" olarak değerlendirilmiştir.

Son olarak, stilistik tutarlılık ve yapının genel karakteristik özellikleri de büyük oranda korunmuş, yapı modern bir içeriğe sahip olmasına rağmen dış görünüşü ve çevresiyle olan ilişkisini sürdürmüştür. Bu durum, "Görsel Bütünlük" ve "Kültürel Peyzajla Uyum" ilkelerinin birlikte sağlandığını göstermektedir.

## 5. Sonuçlar

Bu çalışma, Almanya'nın Bavyera Eyaleti'nde yer alan ve tarihsel değer taşıyan Hotel Röhrle yapısının, yeniden işlevlendirilme süreci bağlamında mevcut koruma mevzuatları ile uluslararası koruma ilkeleri doğrultusunda değerlendirilmesini amaçlamıştır. Araştırma kapsamında, Almanya'daki Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ve Bavyera Anıt Koruma Yasası başta olmak üzere ulusal yasal çerçeve, Venedik Tüzüğü (1964), ICOMOS ilkeleri ve UNESCO sözleşmeleri gibi uluslararası belgeler temel alınarak bir karşılaştırma yapılmış ve yapı üzerindeki uygulamalar bu normlara göre analiz edilmiştir.

Yapılan değerlendirmelerde, Hotel Röhrle'nin restorasyon süreci büyük ölçüde başarılı bir yeniden işlevlendirme örneği olarak öne çıkmaktadır. Yapının özgün dış cephesi, taşıyıcı sistemi, açıklık oranları ve kırsal dokuya ait karakteristik özellikleri korunmuş; yeni işlevlerin mekânsal organizasyonu ve teknik donatılarla entegrasyonu sürecinde ise tarihsel yapıya zarar vermeyecek çözüm yolları tercih edilmiştir. Dış cephe ve

malzeme bütünlüğü açısından özgünlük korunmuş, özellikle strüktürel elemanların çağdaş yorumlarla desteklenmesi sayesinde hem mimari karakter hem de kullanım kalitesi arasında bir denge kurulmuştur.

İç mekân düzenlemeleri açısından ise bazı uygulamaların "kısmen sağlanmış" olarak değerlendirildiği görülmüştür. Özellikle çağdaş iç malzemelerin bazı geleneksel detayları bastırarak şekilde kullanılması ve ahşap strüktürlerin kısmen gizlenmiş olması, özgünlük ilkesine sınırlı ölçüde aykırılık teşkil etmektedir. Ancak bu müdahaleler, yeni işlevin gerektirdiği mekânsal standartları sağlamak adına yapılmış olup, yapı genelinde uyumlu ve kontrollü bir dönüşüm yaklaşımı benimsenmiştir. Kullanım sürekliliği, özellikle Hotel Röhrle'nin tarihsel işlevine benzer biçimde konaklama ve yeme-içme hizmetleri sunmaya devam etmesi sayesinde güçlü biçimde sağlanmıştır.

Çalışmada uygulanan içerik analizi ve kodlama yöntemiyle ulaşılan sonuçlar, yeniden işlevlendirme projelerinde yasal uygunluğun yalnızca yasalara uymakla sınırlı olmadığını, aynı zamanda tarihsel kimliği yaşatmaya yönelik etik bir sorumluluğu da içerdiğini ortaya koymaktadır. Hotel Röhrle örneğinde bu sorumluluğun büyük ölçüde yerine getirildiği, yapı sahibinden mimarına, yerel anıt kurullarından teknik uygulayıcılara kadar sürece dâhil olan tüm aktörlerin koordineli çalıştığı anlaşılmaktadır.

Elde edilen bulgular, koruma uygulamalarında Venedik Tüzüğü, Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ve Bavyera Anıt Koruma Yasası ilkeleri arasında örtüşen noktaların bulunduğunu ve bu ilkelerin eşgüdüm içinde uygulandığında başarılı sonuçların alınabileceğini göstermektedir. Aynı zamanda, bazı ilkelerin (örneğin tersinirlik, belgeleme ve malzeme uyumu gibi) sahada farklı şekillerde yorumlandığı, mevzuat ile uygulama arasındaki esnekliğin mimarların tasarım yaklaşımına göre değişebileceği görülmüştür.

Sonuç olarak, Hotel Röhrle örneği, kırsal nitelikli, tescilli taşınmaz kültür varlıklarının günümüzde çağdaş işlevlerle yeniden kazandırılabilmesini ve bu sürecin yasalarla çerçevelenmiş, fakat tasarımla zenginleştirilmiş bütüncül bir yaklaşımla yürütülebileceğini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, Almanya'daki koruma politikalarının uygulama düzeyinde etkili olduğu; ancak iç mekân müdahalelerinde özgünlük ilkesinin daha dikkatli ele alınması gerektiği sonucuna varılmaktadır.

Bu çalışma, yalnızca bir vaka incelemesi sunmakla kalmayıp, benzer yapılar için hem kuramsal hem de yöntemsel düzeyde bir çerçeve önerisi getirmektedir. Özellikle Türkiye gibi farklı yasal düzleme sahip ülkelerde kırsal ve endüstriyel mirasın korunmasına yönelik benzer değerlendirme modelleri geliştirilebilir. Gelecek çalışmalarda, farklı ülkelerdeki uygulamaların karşılaştırmalı analizine yer verilmesi, koruma mevzuatlarının etkili olup olmadığını değerlendirme açısından önemli bir katkı sağlayacaktır.

## Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Yapılan çalışmada araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.



## Araştırmacıların Katkı Oranı

**Hakan Bal:** Fikir, Literatür taraması, Düzenleme, Analiz, Metin Yazma, **Can Mehmet Hersek:** Fikir, Düzenleme, İnceleme, Danışmanlık, Metin Yazma, Eleştirel İnceleme

## Çatışma Beyanı

Herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

## Kaynakça

1. Ashworth, G. J. (1991). Heritage planning: Conservation as the management of urban change. GeoBooks.
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2024, 21 Haziran). Denkmalatlas Bayern. [https://geodaten.bayern.de/denkmal\\_static\\_data/externe\\_denkmalliste/pdf/denkmalliste\\_merger\\_375199.pdf](https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merger_375199.pdf)
3. Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst. (2022). Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). <https://www.stmwk.bayern.de>
4. Bundesministerium der Justiz. (2016). Act on the Protection of Cultural Property (Kulturgutschutzgesetz - KGSG). Retrieved from [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_kgsg/englisch\\_kgsg.html](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_kgsg/englisch_kgsg.html)
5. Bundesministerium für Kultur und Medien. (2016). Kulturgutschutzgesetz - KGSG. [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_kgsg/englisch\\_kgsg.html](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_kgsg/englisch_kgsg.html)
6. Feilden, B. M. (2003). Conservation of historic buildings. Routledge.
7. HouseEurope! (2023). Hotel Röhl. <https://www.houseeurope.eu/fr/renovation-stories/86-hotel-rohl>
8. ICOMOS. (1964). International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites. [https://admin.icomos.org/wp-content/uploads/2025/03/Venice\\_Charter\\_TR.pdf](https://admin.icomos.org/wp-content/uploads/2025/03/Venice_Charter_TR.pdf)
9. Jokilehto, J. (1999). A history of architectural conservation. Routledge.
10. Kühnlein Architektur (2018). Conversion of a former brewery to a hotel. <https://archello.com/project/conversion-of-a-former-brewery-to-a-hotel>
11. Kühnlein Architektur (t.y.). Hotel Röhl. <https://www.kuehnlein-architektur.de/projekte/hotel-roehrl/>
12. Peltz, U. (2018). Denkmalpflege in Bayern: Herausforderungen im 21. Jahrhundert. München: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege.
13. Ruskin, J. (1849). The seven lamps of architecture. New York: John Wiley.
14. Seidl, C. (2010, 17 Aralık). "Röhl" ist das älteste Wirtshaus der Welt. <http://www.mittelbayerische.de/index.cfm?pid=10070&pk=607759&p=1>
15. Tosun, Ç. B. (2021). Mimari miras ve koruma alanında bir öncü Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc. Turkish Studies, 16(7), 429-461. <https://dx.doi.org/10.7827/TurkishStudies.54792>
16. UNESCO. (1972). Convention concerning the protection of the world cultural and natural heritage. <https://whc.unesco.org/en/conventiontext/>



© Author(s) 2025. This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>