

SaB STAVEBNÍCTVÍ BÝVANIE

31a

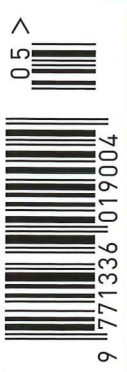
ČASOPIS, S KTORÝM SA OPLATÍ STAVAŤ, REKONŠTRUOVAŤ, BÝVAŤ



PREDPLÁŤTE SI
SaB
A ZMEŇTE SVOJ
INTERIÉR!
viac na str. 54

CESTY
K TEPELNEJ
POHODE

ÚTULNÝ DOMOV



- ▶ HRA FARIEB V ZÁHRADE
- ▶ SPRÁVNÝ TÍM V KUCHYNI
- ▶ LUDWIG MIES VAN DER ROHE - FUNKCIA AKO PRINCÍP
- ▶ RADIKÁLNA OBNOVA BYTOVÉHO DOMU

AKÁ RADIKÁLNA

MÔŽE BYŤ OBNOVA BYTOVÉHO DOMU



text Anna Salvová foto Jean Luc Valentin projektová dokumentácia Stefan Forster Architekten

O potrebe obnovy panelových domov už hádam nikomu netreba rozprávať. Laicky to môžeme postrehnúť na sídliskách, ktoré zaplňajú lešenia alebo ich krásia vyfarbené bloky so žiarivými bielymi oknami. Do popredia sa však natíska otázka o kvalite projektov, realizačných prác či materiálov, ako aj to, do akej miery obnova pozdvihuje aj hodnotu domu, životnú úroveň, či ducha ulice alebo celej lokality.

PROSTREDNÍCTVOM hromadnej výstavby sa na Slovensku v rokoch 1971 až 1989 vybudovalo takmer 500-tisíc bytov. Mnohé z nich v dôsledku zrýchlených prác už dnes vykazujú rozličné statické či systémové nedostatky, prípadne problémy s technickými zariadeniami budov. Na odstránenie systémových porúch bytových domov Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR vyčlenilo pre rok 2012 vyše troch miliónov eur. Aj správcovia domov či spoločenstvá vlastníkov bytov si uvedomujú, že investície do nehnuteľností, resp. do podobnej obnovy, patria k tým najvýnosnejším. Hlavným dôvodom býva najmä úspora energií, a teda aj financií vynaložených na prevádzku domu. Svoju úlohu však zohráva aj predĺženie životnosti bytového domu, zvýšenie bezpečnosti vďa-

ka odstráneniu rozličných porúch, či zlepšenie celkového vzhľadu budovy. V niektorých prípadoch sa pri obnove môže dokonca urobiť nadstavba alebo zmeniť funkcia spoločných priestorov na prenajímateľné jednotky, čo predstavuje ďalší príjem do bytového fondu.

PRÍKLAD Z NEMECKA

Dobre zhodnotené domy v konečnom dôsledku zvyšujú aj cenu pri prípadnom predaji bytu. Kameňom úrazu však býva otázka, v akom rozsahu a v akej kvalite sa samotná obnova realizuje. Pri čiastkových riešeniach možno, celkom logicky, očakávať iba čiastočné zlepšenie situácie. Rýchla a povrchná realizácia je zasa príliš krátkodobým liekom na problémy, ak ju vôbec možno nazvať riešením. Vo všeobecnosti platí, že komplexný projekt prináša najväč-

Pohľad na bytový dom v pôvodnom stave a po jeho obnove.

ší úžitok. Položme si však aj ďalšiu otázku – akým spôsobom možno obnovu realizovať tak, aby zlepšila život samotných obyvateľov? A to nielen na úrovni nižších zálohových platieb a ročných vyúčtovaní, lepšieho pocitu tepla alebo spokojnosti, že bývame v „tom peknom ružovo-žltom paneláku“... Máme na mysli skôr pridanú hodnotu, spočívajúcu napríklad v kvalite bytového priestoru. Po príklade si zjardíme do novomestského distriktu mesta Halle/Salle v Nemecku, kde na ulici Oleanderweg stojí jeden pozoruhodný bytový dom. Ak by ste totiž išli okolo, mohli by ste si pomyslieť, že ide o novostavbu. Skutočnosť je však celkom iná...

UVAŽOVANIE O OBYTNOM PRIESTORE

Dom na Oleanderweg postavili v roku 1971 podľa vtedajších plánov hromadnej výstavby. S občajným slovenským panelákom by si teda mohol – obrazne povedané – podať ruky. Pôvodná fasáda by totiž ľahko zapadla do uniformnej betónovej zmesi akéhokoľvek nášho sídliska. O jeho obnove rozhodol vlastník, mestská bytová spoločnosť. Všetko v podstate spustila plánovaná medzinárodná architektonická výstava IBA v roku 2010 so zameraním na urbanizmus miest. Pri tejto príležitosti dostali niektoré objekty v Halle/Salle možnosť na opätovné oživenie pomocou finančnej injekcie. Mestská bytová spoločnosť, ktorá vlastnila množstvo bytov, chcela podniknúť aj netypickú transformáciu bytového domu – takú, ktorá by sa vymykala z bežných štandardov obnovy. Autori a projektanti z ateliéru Stefan Forster



Architekten sa teda začali hrať s myšlienkou obnovy aj v medziach zvyšovania životnej úrovne obyvateľov domu. Uvažovali nad tým, ako domáci trávia voľný čas a ako vzájomne komunikujú. Aj preto sa postarali o to, aby interiér domácností viac vystúpil von a neuzatváral sa do seba. Práve súkromný exteriérový priestor sa stal jednou z hlavných tém projektu, ktorý si vyžiadal aj radikálnu úpravu dispozičných riešení.

MEZONETY A ZÁHRADKY AKO NOVINKA

Dom mal pôvodne 13 samostatných vstupov a 125 bytov. V rámci projektu obnovy sa počet vstupov znížil na šesť a počet bytov na 81. O to viac súkromného exteriéru však každá bytová jednotka získala. Na južnej strane, ktorá je orientovaná do sídliskovej mestskej zelene, sa na všetkých podlažiach a v dĺžke celého bytového domu, teda 50 metrov, vytvorili zastrešené balkóny. Architekti vo svojom návrhu vytvorili na najvyššom podlaží aj strešné terasy s plochou 30 m². Na prizemí zasa vznikli malé sú-



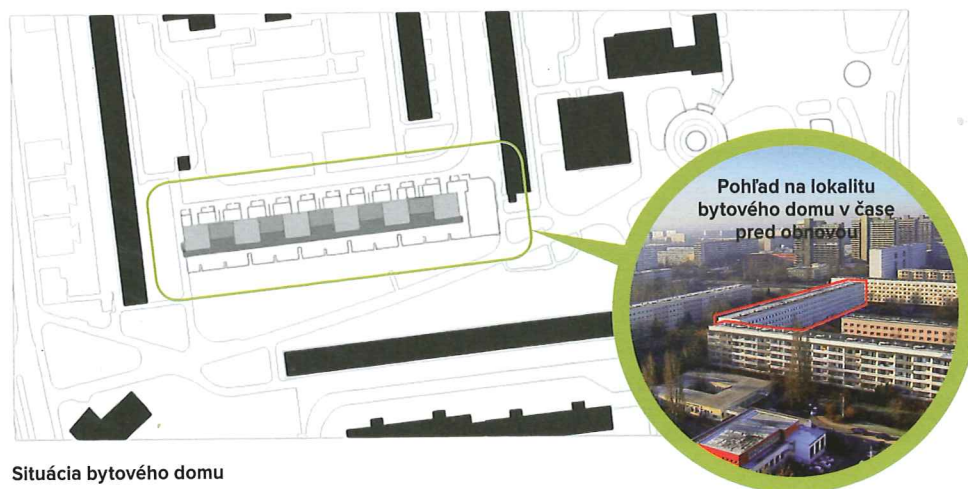
pozičných riešení, pričom najmenej má 36 m² a najväčšie poskytuje až 130 m². Pri rekonštrukcii sa ponechalo len každé druhé komunikačné jadro, zabezpečujúce prístup do dvoch, troch alebo štyroch bytov na jednom podlaží. Tvar samotných schodísk sa menil iba v oblasti vstupov, na ďalších podlažiach zostal zachovaný. V centrálnej časti schodísk pribudol výťah. Pomerne vysoké náklady aj prácnosť si vyžiadali zmeny v statike, kde odstránené vnútorné priečky nahradili nové ocelové výstuže. V objekte sa kompletne vynovil aj vykurovací systém, zahrňajúci aj vykurovacie telesá a rozvody. Spotreba energie sa zredukovala na 55 kWh/m², čiže na takmer 60 percent pôvodného objemu. To je zároveň o 30 percent menej, ako nariaďovala oficiálna nemecká vyhláška o energetických úsporách v čase, keď sa podávala žiadosť o stavebné povolenie. Potreba tepla v domácnostiach sa takisto znížila na 50 kWh/m²a. Nízkoenergetický štandard sa tak spojil s vysokou kvalitou života úrovne obyvateľov domu. Aj keď príklad z Nemecka nepochybne patrí medzi odvážnejšie projekty obnovy, poskytuje aspoň návod, ako uvažovať o pretváraní klasických panelových stavieb a ich okolia. ◀

kromné záhradky, ktoré patria k mezonetom, rozkladajúcim sa na prvom a druhom nadzemnom podlaží. Mezonety sú v tejto mestskej časti úplnou novinkou. Vďaka nim pôsobí objekt ako skutočný mestský dom s apartmánmi, ktoré majú vlastný vstup, schodisko, poschodie aj prízemie, vybudované zo suterénu. Z opačnej strany majú tieto byty k dispozícii drobné predzáhradky oplotené tehlovým múrom vysokým 1,5 metra. Ten vytvoril prirodzenú hranicu medzi súkromnou zeleňou a verejným priestorom ulice. Práve príjemný exteriér ihneď vzbudil pozornosť okoloidúcich a z domu urobil lukratívny realitný objekt.

ďalších podlažiach. Tu sa však pôdorys zmenil v oveľa menšej miere. Pôvodný štandardný byt s plochou 60 m², kúpeľnou a tromi izbami, zahrňajúcimi aj kuchyňu, poslužil ako východisko pre vytvorenie 18 nových dis-

ZNÍŽENIE SPOTREBY NA 60 PERCENT

Mezonety majú svoje vstupy hneď vedľa vchodov do bytových domov. Na ich prízemí sa nachádza hala a veľký obytný priestor, ktorý vznikol vysunutím panelov zo základnej dispozície. Vystupujúce časti sa opakujú aj na



Situácia bytového domu



▲ Severný pohľad na obnovený bytový dom

► Pôdorys prvého nadzemného podlažia bytového domu po obnove

