

Rekonštrukcia a prestavba obchodného domu

Saratov

Rekonštrukcia a prestavba obchodného domu Saratov
Saratovská ulica, Bratislava

Autori rekonštrukcie: Dušan Krepop, Pavel Suchánek

Autor objektu: Imrich Ehrenberger (pôvodný objekt bol postavený v r. 1978 – 1979)

Zastavaná plocha: 4 200 m²

Celková úžitková plocha: 12 000 m²

Foto: Archiv autorov

Slovo autorov

V OBDOBÍ „panelákovvej“ výstavby bol v rámci tzv. „komplexnej bytovej výstavby“ (KBV) v našich sídliskách vybudovaný celý rad zariadení občianskej vybavenosti – škôlky, jasle, predajne potravín, sem-tam obchodné strediská, domy služieb, kultúrne domy atď. Ich tvorcovia boli nekompromisne obmedzení tvrdými THÚ (pre tých mladších – technicko-hospodárske ukazovatele) a veľmi limitovanými technicko-materiálovými možnosťami socialistického stavebníctva.

Mnohé z týchto 20 – 40 ročných stavieb sú dnes na hranici svojej životnosti, prejavujú sa na nich technické poruchy a vyžadujú pomerne rozsiahle, technicky i investične náročné rekonštrukcie. Zložitý problém ešte viac skomplikovala veľakrát úplne nelogická privatizácia, kedy sa niektoré objekty rozdelili pre viacerých majiteľov, často aj bez rešpektovania nadväznosti na dopravnú a technickú infraštruktúru. Keď k týmto faktorom prirátame diametrálne odlišný spô-

sob distribúcie a predaja tovaru a zabezpečovania služieb oproti obdobiu vzniku týchto objektov, zdá sa, že sú odsúdené na živorenie a postupný zánik. Väčšina z nich je však situovaná v urbanisticky logických, ťažiskových priestoroch, s dobrou väzbou na verejnú hromadnú dopravu, na hlavné dopravné trasy, technickú infraštruktúru i zóny bývania. Ich urbanisticky výhodná poloha je nenahraditeľnou hodnotou, ktorá núti zamyslieť sa nad revitalizáciou týchto zariadení.

Iste nie je nič príjemné mať na okraji sídlisk nové prosperujúce nablýskané „plechové budy“ supermarketov s obrovskými zabetónovanými plochami parkovísk a naopak, v strede sídlisk rozpadajúce sa pórobetonové plášte budov.

V priebehu posledných rokov sme sa podieľali na dvoch rekonštrukciách sídliskových centier – obchodný dom Centrum v Bratislave Vsi (v r. 1997) a obchodný dom Saratov v Dúbravke oba v Bratislave. Obchodné stredisko Saratov bolo realizované v rámci KBV koncom sedemdesiatych rokov. Autorom objektu je Ing. arch. Imrich Ehrenberger.

V čase svojho vzniku bol OD Saratov významným posunom – úspešne sa tu do jedného komplexu podarilo integrovať zariadenia obchodu a služieb rôznych prevádzkovateľov, ktorí dovtedy preferovali samostatné objekty. Objekt bol však vybudovaný prakticky bez parkovísk – ale zato s ideálnym napojením na MHD a obytnú zónu.

V rámci privatizácie objekt pomerne nešťastne rozdelili a iba časť bola privatizovaná, tzv. Dom služieb zostal majetkom magistrátu.

V rámci rekonštrukcie a prestavby OD Saratov ako primárny problém bolo treba vyriešiť nedostatok resp. absolútnu absenciu parkovísk. Vzhľadom k nevyjasneným majetkovým vzťahom v územi a už tradičnému konzervatívnemu odporu okolia k akýmkoľvek zmenám, vybudovanie parkoviska pre cca 45 áut trvalo niekoľko rokov.

Cieľom rekonštrukcie bolo vytvoriť v obchodnom centre podmienky a priestory pre obchod a služby porovnateľné s centrami budovanými v súčasnosti. Kompletne bola rekonštruovaná fasáda objektu – pôvodný siporexový plášť bol zateplený, bola vytvorená prevetrávaná fasáda s pozitívnym profilovanými plechov. Pôvodné oceľové a hliníkové konštrukcie výplni otvorov boli vymenené. Časť oceľovej nosnej konštrukcie BAUMS sme navrhli zosilniť, takže v strede dispozície sa mohol vytvoriť otvor 9 x 9 m pre dvojicu eskalátorov. Z pôvodnej exteriérových uličiek sa stali vnútorné pasáže s horným bazilikálnym presvetlením. V juhovýchodnom smere sme objekt rozšírili – pôvodné exteriérové terasy boli zastavané a pôvodná šikmá rampa pre imobilných bola zbúraná a nahradená výťahom v interiéri. Vnútorná dispozícia objektu bola kompletne prestavaná – zodpovedá dnešným zvyklostiam z obchodných centier. Rovnako boli „upgradované“ vnútorné povrchy. V strešných nadstavbách boli vybudované nové strojovne VZT a kotolňa.

Rekonštruovaný objekt je dnes plne obsadený, všetky priestory sú prenajaté a v prevádzke. Na prizemi sú situované: veľkopredajňa potravín (Billa), drogeria (DM) a pobočka banky. Tieto prevádzky sú na oboch



Reconstruction of the department store „Saratov“ by Dušan Krepop and Pavel Suchánek

The wide housing area Dúbravka, Bratislava 4th District, was built in the seventies years of C20. Prevalently panel houses despite, it is one of the most pleasant housing areas featuring lot of green and beautiful landscape around and reasonable connection with other parts of the town then. Dúbravka (now about 50.000 inhabitants) grows gradually, but it is important not only to build new houses or housing estates but also to repair or reconstruct the prefabricated houses and to revitalise also other obsolete facilities – kindergartens, schools, shops and services. On the following pages we present the late reconstruction and revitalisation of the department store „Saratov“ in the upper part of Dúbravka (Podvornice – Saratovská Street). „Saratov“ was built in 1978 – 79 (original design by architect Imrich Ehrenberger). The authors of the reconstruction, architects Dušan Krepop and Pavel Suchánek, took advantage from the potential of the plot and of the original building and the result is an upgraded department store, opened to its neighbourhood and to the visitors, with lot of space and light, offering a number of shops and services and also a lounge cafe. For the inhabitants of the housing area, „Saratov“ became a pleasant and accessible alternative against the giant shopping centres in the outskirts of Bratislava.





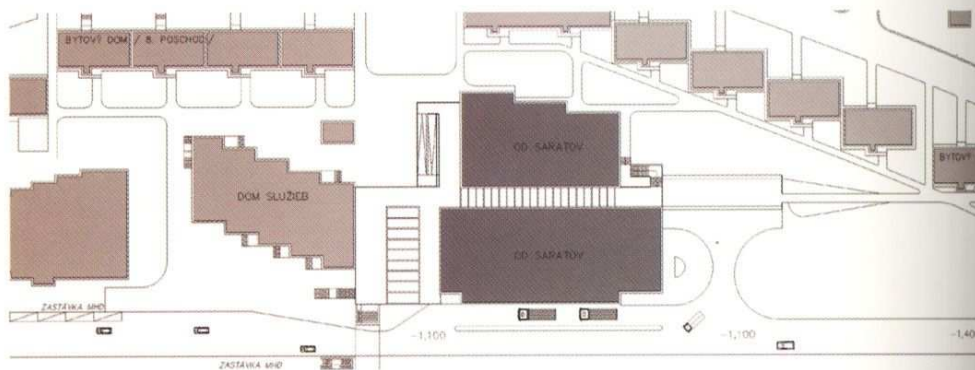
podlažiach doplnené tradičným mixom obchodov a služieb (oblečenie, obuv, papier, kaderníctvo, oprava obuvi, chovateľské potreby, reštaurácia, kaviareň, videopožičovňa atď...). Objekt je hojne navštevovaný predovšetkým obyvateľmi z blízkeho okolia, pre ktorých je vítanou alternatívou k vzdialeným nákupným centráram.

Pretrvávajúcim problémom zostáva doriešenie využitia skladov v suteréne – obchody v centre ich dnes jednoducho nepotrebujú v takom rozsahu. Vzhľadom k majetkovým vzťahom sa čaká na doriešenie vytvorenia optickej bariéry zásobovacej rampy zo Saratovskej ulice a architektonicko-priestorových vzťahov k domu služieb.

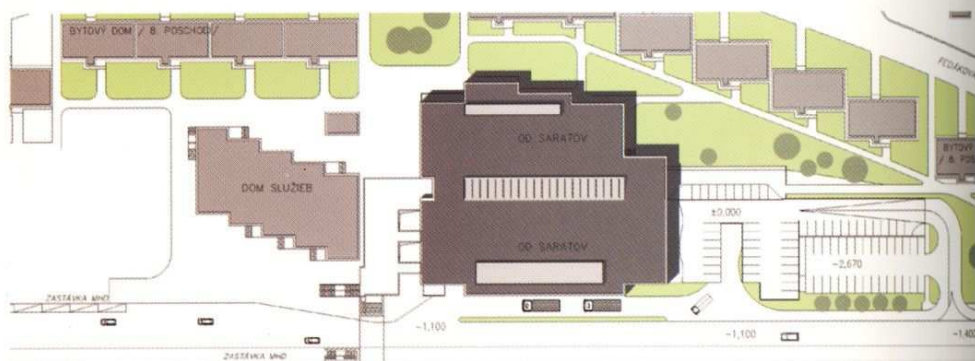
Pri hodnotení niekoľkokomesačnej prevádzky objektu (otvorený v novembri 2004) je zrejmé, že rekonštrukcia objektu mala zmysel a môže slúžiť ako príklad pre podobné centrá v sídliskách KBV.

Rekonštrukcia obchodného domu Saratov ako osvetový počín

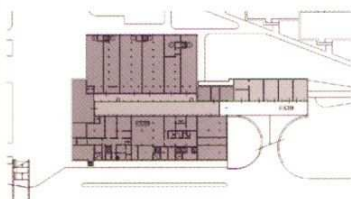
Nemôžem inak, musím začať zoširoka. Už nejaký čas mi totiž dvihajú tlak výroky typu: sídlisko je len sivá betónová džungľa, na sídlisku je väčšia zločinnosť, život na sídlisku je odludštený a neviem ešte aký. Rovnako by sme mohli tvrdiť, že vo vilovej štvrti, kde každý pozemok je obohatý opevňovacím múrom a chránený kamerami, sú samé krásne stavby (...) a v idylických vzťahoch tam žijú bezúhonní



Situácia, pôvodný stav



Situácia, realizovaný stav

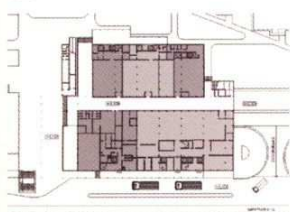


Pôdorys 1. PP, pôvodný stav



Pôdorys 1. PP, realizovaný stav

FLOOR TBA A GARŽE	240 m ²
FLOOR MILITARY	1714 m ²
FLOOR COMMUNAL	242 m ²
FLOOR STORAGE	101 m ²
FLOOR CEILING	2400 m ²

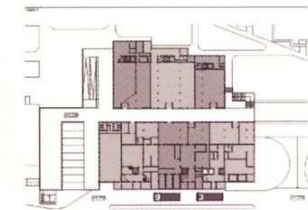


Pôdorys 1. NP, pôvodný stav



Pôdorys 1. NP, realizovaný stav

PREVIOUS FLOOR	2327 m ²
FLOOR INSIDE	830 m ²
FLOOR OUTSIDE	124 m ²
FLOOR CEILING	2327 m ²



Pôdorys 2. NP, pôvodný stav



Pôdorys 2. NP, realizovaný stav

FLOOR TERRACE	188 m ²
FLOOR TERRACE RESTAURANT	243 m ²
PREVIOUS FLOOR	2427 m ²
FLOOR INSIDE	830 m ²
FLOOR OUTSIDE	124 m ²
FLOOR CEILING	2427 m ²

občania. Takéto generalizácie (vyslované ako axiomy), nemajú žiadnu výpovednú hodnotu (a týmto pozdravujem pána profesora Váčenika z FFUK, u ktorého som úspešne absolvovala dva semestre logiky). Existuje u nás množstvo sídlisk, snáď s výnimkou Lunika IX., ktoré nie sú sice ani zďaleka dokonalé, ale majú v sebe potenciál (ľudský aj urbanistický) vyvíjať sa zvnútra a byť alebo sa postupne stať slušným miestom pre život normálnych občanov. Práve keď toto píšem, mám z okna nášho (sídliskového) bytu panoramatický výhľad na masív Devínskej Kobyly, hrajúci fantastickými odieňmi žltého, oranžového a červeného listia. O kus bližšie si deti púšťajú šarkana na ešte zelenom trávniku, ďalšie hrajú basketbal, a najväčšia sivá plocha, ktorú vidím, je skejťácko-kolobežkársko-korčuľarský „pláč“, na ktorom si môj syn s kamarátmi práve skúša akési vývrtky. Väčšinu tých kamarátov poznám, ba aj ich rodičov a nie sú to žiadni zločinci či asociáli, je medzi nimi učiteľka, stavebný inžinier, niekoľko právnikov, auditor, lekár, architekt... dokonca i dúbavský starosta býva na sídlisku –