

Kristián Szekeres¹

NADSTAVBA A OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV ROOF EXTENSIONS AND RENEWAL OF MF HOUSES

Abstract

Roof extension for multifamily houses is a good possibility to create additional dwellings close to the central part of cities without build up existing green spaces. Profit from the selling of new dwelling units is an “extra source” to finance the reconstruction and modernization of multifamily houses. Their current technical condition is bad, according to the low level of investments to the maintenance in last decades. Roof extension in existing residential areas is a very complex issue and has positive and negative influence to the living space and living standards.

This article is an outcome from international research project SuReFit “Sustainable Roof Extension Retrofit for High-Rise Social Housing in Europe”.

ÚVOD

Bytové domy predstavujú významnú časť existujúceho bytového fondu na Slovensku. V roku 2004, podľa dotazníkového prieskumu vykonaného v rámci výskumného projektu „Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas in Europe“ pripadalo na 1000 obyvateľov 310 bytových jednotiek a z toho 51,5 percenta sa nachádzalo v bytových domoch. Navyše 37,5 percenta všetkých bytových domov sa nachádzalo v bytových domoch s viac ako 4 podlažiami. Rozhodujúca časť až 91,7 percent bytových domov bola postavená po roku 1945 formou hromadnej bytovej výstavby na začiatku klasickej murovanej a neskoršie panelovou technológiou. Tieto bytové domy v čase výstavby spĺňali vtedy platné technické štandardy, ktoré sú už z dnešného pohľadu zastarané. Nedostatočné investície do údržby a obnovy týchto nehnuteľností a nepremyslený odpredaj bytových jednotiek ich nájomníkom na začiatku deväťdesiatych rokov minulého storočia v súčasnosti prejavuje na zlom technickom stave týchto objektov. Obyvatelia a zároveň aj vlastníci bytových domov patria často do ekonomicky slabších vrstiev (napríklad dôchodcovia), ktorí nie sú schopní alebo nemajú záujem investovať do obnovy bytového domu. Tieto objekty sú z hľadiska požiadaviek na moderné bývanie málo atraktívne, ale majú často veľmi výhodnú polohu v rámci mesta. Bytové domy postavené pred rokom 1970 väčšinou murovanou technológiou, sú lokalizované v blízkosti centier miest, alebo v blízkosti lokálnych centier. Takáto výstavba z hľadiska architektonického riešenia bola minimalistická, ale z hľadiska urbanistického riešenia bola v porovnaní so súčasnosťou lepšie riešená. Veľkou výhodou týchto lokalít je, že boli naraz postavené a tiež doplnené aj o občiansku vybavenosť s dobrým napojením na MHD, ale s menším počtom navrhovaných parkovacích miest. Práve tieto lokality sú atraktívne pre širšie vrstvy obyvateľstva aj pre solventnejších. V súčasnosti existuje tendencia intenzívnejšieho využitia týchto lokalít výstavbou nových bytových jednotiek. Ideálnou formou je nadstavba bytových domov, kedy nedochádza k záberu plôch verejnej zelene. Nadstavba bytového domu a predaj novopostavených bytových jednotiek predstavuje z pohľadu vlastníkov jedinečnú šancu získať extra zdroje na obnovu bytového domu. Intenzívnejšie využitie územia ale prináša aj rad negatívnych javov, ktorých riešenie je tiež finančne náročné, napríklad otázka dopravnej obsluhy územia, vzájomné

¹ Kristián, Szekeres, Ing., Katedra ekonomiky a riadenia stavebníctva, Stavebná fakulta, 813 68 Bratislava, Radlinského 11, tel.: +421 2 59274 237, kristian.szekeres@.stuba.sk

tienenie objektov, nedostatočná kapacita technickej infraštruktúry atď. Necitlivý zásah do existujúcej štruktúry územia môže nenávratne poškodiť urbanistickú štruktúru a tak aj záujem o bývanie v danej lokalite.

TRVALO-UDRŽATEĽNÉ BÝVANIE

Nadstavba bytových ale aj rodinných domov znamená intenzívnejšie využitie urbanizovaného územia. Musí byť navrhnutá tak, aby spĺňala požiadavky kladené na trvalo udržateľné bývanie a na trvalo udržateľnú výstavbu, ktorými sú :

- energetická úspora stavebnej konštrukcie,
- energetické zdroje,
- maximalizácia úspory pitnej vody a minimalizácia produkcie odpadových vôd,
- maximalizácia využitia miestnych materiálov na výstavbu,
- minimalizácia tvorby stavebného odpadu na mieste staveniska,
- bezbariérový interiér a ľahko prispôsobiteľná vnútorná dispozícia,
- zabezpečenie ďalších nárokov obyvateľstva, kladených na kvalitu okolitého prostredia (obchod, služby, verejná zeleň, dostupnosť MHD, riešenie statickej aj dynamickej dopravy).

Stavebná konštrukcia musí spĺňať minimálne normou predpísané štandardy na tepelnú ochranu budov. V závislosti od technického riešenia však môže byť nízkoenergetická alebo energeticky pasívna. S kvalitou tepelno-technického riešenia budovy klesajú náklady na užívanie, ale rastú počiatočné investičné náklady. Riešenie zásobovania bytových jednotiek s tepelnou energiou má tiež dopad na životné prostredie. Z hľadiska kvality ovzdušia veľkých miest je lepším riešením centrálné zásobovanie teplom a preferovanie využívania obnoviteľných zdrojov energie. Podobne ako pri tepelnej ochrane budov platí, že čím kvalitnejšie a k životnému prostrediu šetrnejšie riešenie, tým je to investične náročnejšie. Práve ekonomické aspekty významne obmedzujú rýchle rozšírenie modernejších a energeticky výhodnejších riešení.

V súčasnosti začína byť celosvetovým problémom nedostatok kvalitnej pitnej vody. Síce sa to Slovenska zatiaľ netýka, ale aj tak je zaujímavé sledovať celosvetové trendy v oblasti šetrenia pitnou vodou. Niektoré štáty, napríklad Južná Kórea majú samostatný vodovod na úžitkovú vodu, ktorú používajú na splachovanie záchodov, polievanie záhrad atď.

V prípade realizácie nadstavieb je veľmi dôležité, aby stavebná výroba v čo najmenšej miere zaťažovala miestnych obyvateľov. Tiež sú obmedzené priestorové možnosti na zriadenie staveniska, lebo dochádza k dočasnému záberu verejných priestorov. Ako riešenie týchto problémov sa ponúka prefabrikácia stavebnej výroby, ktorá tiež znižuje objem tvorby stavebného odpadu. Ďalším dôležitým faktorom je využívať miestne stavebné materiály pri výstavbe, aby sa takto znížili nároky na prepravu materiálov z veľkých vzdialeností.

Poslednú skupinu požiadaviek tvoria požiadavky obyvateľov na typológiu budov a na situovanie nových bytových jednotiek. Z hľadiska obyvateľov sú dôležitými faktormi: variabilnosť vnútorného dispozičného riešenia, bezbariérové riešenie vnútorných priestorov. Tieto požiadavky súvisia s faktom, že nároky obyvateľov sa značne líšia vzhľadom k ich veku. Vo vyspelých krajinách existuje trend nechať starých ľudí žiť v ich bytoch tak dlho ako je to len možné z hľadiska lekárskej starostlivosti.

ÚČASTNÍCI PROCESU NADSTAVBY A OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV

Projekt nadstavby bytového domu je vždy situovaný v rámci zastavaného územia. Preto je proces prípravy a realizácie projektu náročnejší ako v prípade klasickej výstavby na zelenej lúke. Preto je dôležité pri týchto projektoch okrem technického riešenia, nezabudnúť na komunikáciu.

Účastníci procesu nadstavby a obnovy bytových domov a ich očakávania od projektu :

- Vlastníci bytov/bytového domu (nové možnosti bývania pre mladšiu generáciu, dodatočný zdroj financovania obnovy bytového domu),
- Správcovské organizácie (dodatočné zdroje na financovanie obnovy, zlepšené spravovanie bytového domu),
- Investori – developéri (možnosť investovať voľný kapitál),
- Orgán územného plánovania a stavebného poriadku/miestna samospráva (lepšie využitie existujúcej technickej infraštruktúry, získať zdroje na spolufinancovanie riešenia existujúcich problémov na území napríklad statickej dopravy),
- Vlastníci okolitých nehnuteľností (obava z prílišného zahusťovania zástavby a z poklesu kvality bývania),
- Architekti a projektanti (potenciálny trh),
- Ostatné dotknuté štátne orgány a organizácie (okrajový záujem, civilná ochrana),
- Občianske združenia a miestny aktivisti (reprezentujú záujmy miestnej komunity),
- Stavebné firmy (potenciálny trh).

ZÁVER

Nadstavba bytových domov je výhodnou možnosťou ako šetriť voľnú krajinu pred ďalšími zábermi a ako získať dodatočné zdroje na obnovu bytových domov. Zabezpečenie obnovy urbanizovaného územia a bytového fondu je veľmi dôležitou otázkou, lebo tieto nehnuteľnosti sú súčasťou národného bohatstva (započítavajú sa do kapitálového vybavenia) jednotlivých štátov. Štáty Západnej Európy majú limitované možnosti priestorového rozvoja, preto je pre nich zaujímavé zvýšiť intenzitu využitia urbanizovaného územia. Štáty Strednej a Východnej Európy sú síce menej urbanizované, ale majú značné problémy s financovaním obnovy bytového fondu.

LITERATÚRA

- [1] STERNOVÁ, Z.: a kol.: Obnova bytových domov, Hromadná bytová výstavba do roku 1970, Jaga group, Bratislava, 2001
- [2] STERNOVÁ, Z. a kol.: Obnova bytových domov, Hromadná bytová výstavba po roku 1970, Jaga group, Bratislava, 2002
- [3] SZEKERES, K.: Výskumný projekt SuReFit, Nehnuteľnosti a Bývanie číslo 1/2007, <http://www.rozvojbyvania.sk> , ISSN 1336-944X, 2007

Čiastočné výsledky výskumného projektu SuReFit SUSTAINABLE ROOF EXTENSION RETROFIT FOR HIGH-RISE SOCIAL HOUSING IN EUROPE –“Obnova bytových domov s využitím energeticky úsporných technológií a nadstavieb na základe európskych skúseností”.