

1. Charakteristika stavby

Dom bol postavený v rokoch 1890 – 1891, nachádza sa v centre bratislavského Starého mesta, je súčasťou PZ Bratislava – CMO, situovaný v radovej zástavbe severnej strany Panenskej ulice, v mestskom bloku ohraničenom zo severu ulicou Palisády, z východu Štetinovou ulicou, z juhu Panenskou ulicou, zo západu Kozou ulicou. Prístup do budovy (podjazdom) a dvora je z Panenskej ulice, zo severu je dvor ohraničený parcelačným múrom s kamennými balustrádami.

Budova je evidovaná v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok SR od číslom 506/1.

Rekonštrukciou objektu nebudú dotknuté ochranné pásma verejných inžinierskych sietí, nebudú dotknuté chránené časti územia a taktiež nebude vyvolaná demolácia jestvujúcich budov.

2. Geologické a hydrogeologické pomery

Pomery boli posudzované empiricky, v rámci projektovej prípravy generálnej rekonštrukcie zatiaľ neprebehol inžinierskogeologický prieskum. Vykonali sa však sondy existujúcich konštrukcií objektu a ich vyhodnotenie je spracované v elaborátoch sanácie zavlhnutých murív, resp. statického posúdenia budovy.

3. Popis súčasného stavu

Objekt uvedený do prevádzky na prelome 19. a 20. storočia počas svojej životnosti prešiel viacerými prestavbami, začiatkom 60. rokov sem bola presťahovaná Bulharská škola a od r. 1990 až po súčasnosť objekt slúži Základnej umeleckej škole Miloša Ruppeldta (najstaršej hudobnej škole v Bratislave). Skutkový stav budovy k dnešnému dňu vykazuje v interiéri i exteriéri značne poškodené povrchy stien, podláh, výplní otvorov a inštalácií, budova bola v niektorých jej častiach nevyužívaná cca 5 rokov, pre ich znovu-vedenie do prevádzky je nutná generálna rekonštrukcia.

Popis súčasného stavu

Objekt zaberá cca 60% z parcely, 3-krídlavá dispozícia s hlavnou uličnou časťou s hlavným schodiskom a 2 postrannými krídlami s vedľajšími schodiskami utvárajú spolu so severným parcelačným múrom uzatvorené nádvorie lichobežníkového pôdorysu. To je v súčasnosti využívané ako neoficiálne parkovisko zamestnancov, spevnená plocha je tvorená zvetraným asfaltom, miestami je narušená prepádkami, popri soklovej časti obvodových múrov sa nachádza vyvýšený chodník so žulovými obrubníkmi, chodník je taktiež v porušenom stave.

Suterén 1. PP, miestnosti č. 0.01 – 0.10:

Podpivničené časti sa nachádzajú pod hlavným – uličným krídlom objektu, avšak sú prístupné z dvoch rôznych samostatných schodísk a nie sú navzájom prepojené. Jedna časť slúži ako kotolňa s plynomerňou, druhá - oddelená časť suterénu je v súčasnosti nevyužívaná, boli tu pôvodne dielne, skladové priestory školskej jedálne, schodisko a chodba. Ide o pivnicu s klenbičkovým stropom (oceľové nosníky a tehlové klenbičky). V súčasnosti sa priestory nevyužívajú, keďže prevádzka kuchyne je už viac rokov nefunkčná.

Stavebnotechnický stav: Murivo a klenbový strop sú zavlhnuté, podlahy a obklady nevyhovujúce, technické zariadenie ZTI, UK, elektro z časti nefunkčné.

Celková výmera pôvodných suterénnych priestorov: 276,9 m²

Prízemie / 1. NP, miestnosti č. 1.01 – 1.20:

Budova je prístupná exteriérovou chodbou – podjazdom prepájajúcim Panenskú ulicu s nádvorím. V podjazde sú symetricky oproti sebe umiestnené vstupy do dvoch rozdelených krídel prízemí.

Do väčšieho – hlavného krídla (uličná a západná časť) sa vchádza vstupom do hlavného foyer s hlavným reprezentatívnym dvojkrídlavým kamenným schodiskom a historicky hodnotnou štukatérskou výzdobou stien a stropov, z foyer je prístupná priechodná miestnosť dielne cez ktorú sa ide do vrátnice (prístupnej aj priamym vchodom z podjazdu) a v súčasnosti nevyužívané miestnosti jedálne bývalej Bulharskej školy, ktoré naväzujú na kuchyňu so zázemím. Bočné krídlo s piatimi hudobnými učebňami a nevyužívanými toaletami v jeho závere je

z hlavného vstupného foyer neprístupné, užívatelia ZUŠ sa do jeho prízemí dostávajú cez 2. NP a následne vedľajším schodiskom nadol. Vedľajšie schodisko vyúsťuje vstupnými dverami do dvora, sprístupňuje tiež suterénne priestory pod hlavným krídlom.

Prízemie / 1. NP, miestnosti č. 1.21 – 1.36:

Zrkadlovým vstupom z podjazdu sa dá dostať do menšieho krídla prízemí, z jeho foyer sú prístupné tri nevyužívané miestnosti bývalej Bulharskej školy, ďalej sa prepojovacou chodbou postupuje k vedľajšiemu schodisku s vyústením na nádvorie a cez jednokrídlové dvere do schodiskového ramena sprístupňujúceho plynovú kotolňu v suteréne. Chodba pokračuje do bočného krídla s piatimi učebňami.

Stavebnotechnický stav: Murivo – obvodové aj priečkové je miestami zavlhnuté do výšky 1,5 – 2 m, betónové podlahy sú bez funkčnej hydroizolácie, obklady, výplne otvorov sú nevyhovujúce, technické zariadenie ZTI, UK, elektro v nevyužívaných priestoroch je nefunkčné. Sondáž stropu v bývalej kuchyni odhalila poškodenie dreveného podbitia s rákosovou omietkou v dôsledku dávnejšieho zatečenia, avšak nad týmto „podhlľadom“ sa nachádza klenbičkový strop bez známkov poškodenia. Nad celým prízemím sa s vysokou pravdepodobnosťou nachádza klenbičkový typ stropu, čo je zároveň podmieňujúcim predpokladom pre funkčnú využiteľnosť vytipovaných priestorov na zriadenie novej koncertnej sály (viď projekt protipožiarneho zabezpečenia).

Celková výmera pôvodných priestorov 1.NP : 718,9 m²

Podlažie / 2. NP, miestnosti č. 2.01 - 2.31:

Z reprezentatívneho schodiska sa vchádza do predsálie, z ktorého sú prístupné dve hierarchicky najvyššie umiestnené sály pôvodného paláca – v súčasnosti využívané ako koncertná sieň (najväčšia miestnosť orientovaná do ulice) a kancelária – riaditeľňa ZUŠ s dreveným zdobným podhlľadom (miestnosť má východ na balkón orientovaný do nádvorja). Schodisková hala i predsálie sú napriek ich polohe vo vnútri dispozície presvetlené denným svetlom vďaka stropnému svetlíku (materiál – drôtosklo), nad ktorým sa nachádza povalový priestor s ďalším svetlíkom z rovnakého materiálu. Ďalšími miestnosťami hlavného krídla sú učebňa teórie a zborovňa – orientované do ulice a na opačnej strane traktu ďalšia kancelária vedenia ZUŠ, resp. druhá učebňa teórie – miestnosti orientované do nádvorja. Všetky priestory do ulice predstavujú reprezentatívne sály so štukovou nástennou i stropnou výzdobou, zdobným dreveným soklovým obkladom a ornamentálne riešenými výplňami otvorov. Tieto miestnosti sú z hľadiska architektonickej a historickej hodnoty „srdcom“ domu.

V podlaží sú úrovňovo chodbami prepojené všetky tri krídla, v každom z bočných krídel sú umiestnené 4 učebne a sociálne zariadenia.

Okrem hlavného reprezentatívneho schodiska končiaceho v tomto podlaží, v bočných krídlach pokračujú vedľajšie schodiská do tretieho nadzemného podlažia.

Stavebnotechnický stav: Murivo – obvodové aj priečkové čiastočne popraskané, drevené palubkové, resp. parketové podlahy sú po svojej životnosti, keramické obklady, výplne otvorov sú v nevyhovujúcom technickom stave, technické zariadenie ZTI, UK, elektro zastaralé. Sondáž stropu odhalila sporadické poškodenie drevených trámov, avšak dôkladné posúdenie trámov bude možné až po ich obnažení v priebehu rekonštrukcie.

Celková výmera pôvodných priestorov 2. NP: 809 m²

Podlažie / 3. NP, miestnosti č. 3.01 - 3.33:

Na podlaží sa nachádzajú 2 vedľajšie schodiská, pokračujúce prepojovacími chodbami, z ktorých sú prístupné učebne – 5 učební v severovýchodnom krídle a 3 učebne v juhozápadnom krídle, miestnosti toaliet a povalové priestory. Povala nad centrálnym svetlíkom je riešená betónovými pavlačami s oceľovým bezpečnostným zábradlím, z pavlačí sú prístupné povalové priestory uličného resp. dvorového krídla. Povale v bočných krídlach sú prístupné priechodnými učebňami. Učebne v tomto podlaží boli vybudované dodatočne ako vstavby do podkrovia systémom nadstavovania vikierovej hmoty s pultovou strechou.

Stavebnotechnický stav: Murivo – obvodové aj priečkové čiastočne popraskané, drevené podlahy s PVC nášľapnou vrstvou sú po svojej životnosti, obklady, výplne otvorov sú nevyhovujúce, technické zariadenie ZTI, UK, elektro zastaralé. Vo využitých interiérových priestoroch sa sondáž nerealizovala, v ostatných podkrovných priestoroch povale boli všetky drevené kónštrukcie podrobne zmapované, závery prieskumu sú premietnuté do statického technického riešenia obnovy krovu. Svetlíky – hlavný svetlík nad centrálnym priestorom, ako aj bočný presklený svetlík juhozápadného krídla sú v absolútne nevyhovujúcom technickom stave.

Celková výmera pôvodných priestorov 3. NP: 792,5 m²

4. Búracie práce, demontáže, výkopy

V popise rozdeľujeme búracie práce podľa ich lokalizácie a charakteru búraných konštrukcií. Ich rozsah je zrejmy z výkresov búracích prác – viď časť D 1.1 1 - Pôvodný stav a búracie práce.

1. PP – riešená časť:

- odstránenie omietok stien a stropov vo vyznačených priestoroch
- odstránenie nášľapných vrstiev – PVC; zbrúsenie betónových poterov pre ďalšie aplikácie sanačných - materiálov
- odstránenie priečok vrátane obkladov a dverných výplní vo vyznačených priestoroch
- odstránenie ocelevej lávky nad bývalou uhoľňou
- výkop základovej jamy pre výťahovú šachtu
- odstránenie pôvodnej technickej infraštruktúry – rozvody vykurovania, ZTI, elektorinštalácii (výkaz je súčasťou rozpočtov novej technickej infraštruktúry)

1. NP – riešená časť:

- odstránenie podlahových vrstiev až po terén vo vyznačených priestoroch
- odstránenie nášľapných vrstiev - zbrúsenie betónových poterov pre ďalšie aplikácie sanačných materiálov
- odstránenie podláh po násyp nad stropnou časťou (nad klenbami stropu 1.PP)
- kompletne odstránenie vyznačených stropov nad 1.NP (m.č. 1.08)
- vybúranie 3 nových otvorov v nosných stenách (2 v západnom krídle, 1 vo východnom krídle)
- zväčšovanie dverných otvorov vo vyznačených priestoroch
- odstránenie priečok vrátane obkladov a dverných výplní vo vyznačených priestoroch
- odstránenie vnútorných výplní otvorov objektu vo vyznačených priestoroch (dvere v oceľových zárubniach)
- odstránenie vyznačených vonkajších výplní otvorov
- odstránenie pôvodnej technickej infraštruktúry – rozvody vykurovania, ZTI, elektorinštalácii (výkaz je súčasťou rozpočtov novej technickej infraštruktúry)
- odstránenie spevnených plôch vo vyznačenom rozsahu (výkres 1.NP, Situácia) v podjazde a v nádvorí

2. NP – riešená časť:

- odstránenie podlahových vrstiev (PVC, parkety, keramická dlažba) po existujúci násyp nad klenbičkovými stropmi
- odstránenie podlahových vrstiev v miestnostiach chodieb a učebni po existujúci betónový poter
- odstránenie nášľapných vrstiev balkónov (keramika), zbrúsenie betónových poterov pre ďalšie aplikácie materiálov v nových stavoch
- odstránenie povlakových krytín (PVC) na vedľajších schodiskách
- kompletne odstránenie pôvodných stropov vo vyznačených rozsahoch a miestnostiach (2.01*, 2.02*, 2.06, 2.19) **s povinnosťou ochrany pamiatkovo hodnotnej štukárskej výzdoby stien v miestnostiach schodiska a predsála; pred odstránením ochodzového stropu zamerať a zadokumentovať jeho líniovú reliéfnu výzdobu pre realizáciu repliky v novom stave*
- zväčšovanie dverných otvorov vo vyznačených priestoroch
- odstránenie nenosných priečok vrátane výplní otvorov vo vyznačených priestoroch
- odstránenie keramických obkladov pri umývadlách v učebniach a v miestnostiach toaliet
- odstránenie všetkých vnútorných dverí v oceľových zárubniach
- odstránenie pôvodnej technickej infraštruktúry – rozvody vykurovania, ZTI, elektorinštalácii (výkaz je súčasťou rozpočtov novej technickej infraštruktúry)

3. NP – riešená časť:

- odstránenie podlahových vrstiev, vrátane násypu a dreveného záklopu nad drevenými stropnými trámami všetkých povalových priestorov
- odstránenie podlahových vrstiev vrátane stropov vo vyznačených priestoroch (3.11, 3.13, 3.17)
- odstránenie podlahových vrstiev (PVC, parkety, keramická dlažba) vrátane konštrukcii suchých podláh (nad väznými trámami) v pôvodných využívaných podkrovných priestoroch učebni
- odstránenie nenosných priečok vrátane výplní otvorov vo vyznačených priestoroch

- odstránenie keramických obkladov pri umývadlách v učebniach a v miestnostiach toaliet
- zväčšovanie dverných otvorov vo vyznačených priestoroch
- odstránenie všetkých vnútorných dverí v oceľových zárubniach
- odstránenie bezpečnostného zábradlia ochodzí centrálného svetlíka (oceľová stĺpiková výplň)
- odstránenie oceľovej mreže slúžiacej ako nadpojenie nedostatočne vysokého pôvodného zábradlia vedľajšieho schodiska juhozápadného krídla
- odstránenie všetkých vonkajších výplní otvorov (okná vo vikierovej nadstavbe)
- odstránenie existujúcich presklených svetlíkov vrátane oceľových konštrukcii nad vyznačenými časťami podlažia
- odborné odstránenie poškodených drevených prvkov stropu a krovu v zmysle dendrologického prieskumu (viď časť STATIKA)
- *odstránenie pôvodnej technickej infraštruktúry – rozvody vykurovania, ZTI, elektorinštalácii (výkaz je súčasťou rozpočtov novej technickej infraštruktúry)*

STRECHA – riešená časť:

- odstránenie nevyhovujúcich krokiev (viď dendrologický prieskum – STATIKA)
- kompletne odstránenie dreveného záklopu a plechovej krytiny (pozinkovaný plech), resp. doplnkovej bitúmenovej povlakovej krytiny nad plechom vo vyznačených častiach (hlavné - juhozápadné krídlo, východné krídlo)
- kompletne odstránenie strechy okrem konštrukcie krovu vo vyznačených častiach vikierových nadstavieb v západnom a východnom krídle
- kompletne odstránenie strechy vrátane pôvodného pultového krovu pri vedľajšom schodisku východného krídla (nad miestnosťami č. 3.19, 3.20, 3.21)
- kompletne odstránenie všetkých klampiarskych prvkov striech (žľaby, zvody, oplechovania ríms, komínov, atík..)
- kompletne odstránenie všetkých existujúcich svetlíkov z drôtoskla a polykarbonátu

Výkopy:

Výkopové práce sa týkajú vyhlbenia základovej jamy pre výtahovú šachtu do hĺbky cca 1,8 m pod úroveň podlahy 1. nadzemného podlažia. Nepredpokladá sa narazenie na hladinu spodnej vody.

Poznámka:

Pre likvidáciu stavebnej sute bude vhodné využitie existujúcej priehlbne bývalej uhoľne (m. č. 0.08), ktorej zasypanie predpisuje projekt sanácie zavlhnutia spodnej stavby (časť D1.1.3), k dispozícii je objem cca 70 m³.

Pri búracích prácach je nutné prísne dodržiavať technologickú disciplínu a pravidlá bezpečnosti práce v zmysle projektu BOZP!

Konštrukcie vo vnútri objektu búrať malými búracími mechanizmami, zvislé konštrukcie búrať po segmentoch - nie celé priečky naraz!

Vybúraný materiál kontinuálne odvážať - nezaťažovať stropy !

Pozor na vedenia inžierskych sietí ! – hlavné el. rozvody pred búracími prácami odpojiť z rozvádzača!

Ing. arch. Matúš IVANIČ

V Bratislave 15. 12. 2017