

VÝVOJ A PRIESTOROVÉ ROZLOŽENIE BYTOVÉHO FONDU BRATISLAVY

Marián Halás & Eva Džupinová

Bytový fond patrí medzi najdôležitejšie prvky funkčno-priestorovej štruktúry mesta a jeho rozloženie má určujúci vplyv na formovanie intraurbánnych vzťahov. V našom príspevku sa zameriame na hodnotenie vývoja priestorovej diferenciácie bytového fondu Bratislavy v 20. storočí s dôrazom na intenzívnu výstavbu a priestorový rozvoj v jednotlivých etapách po roku 1946. Aj napriek tomu, že súčasný stav bytového fondu na území Bratislavy je výsledkom zložitého historického vývoja mesta, rozhodujúci význam z hľadiska počtu postavených bytov môžeme prisúdiť práve tomuto obdobiu, hlavne však etape 1961–1991. Zároveň sa v syntetickej podobe pokúsime zachytiť rozdiely v rozmiestnení bytového fondu v mestských častiach Bratislavy, pričom na základe dát o bytovom fonde zo sčítania 2001 uskutočníme ich kategorizáciu.

Faktory podmieňujúce rozmiestnenie bytového fondu na území Bratislavy

Lokalizáciu areálov bývania na území Bratislavy počas jej vývoja ovplyvňoval celý rad faktorov. Hodnotením vplyvu jednotlivých faktorov sa priamo alebo nepriamo vo svojich prácach zaoberajú viacerí autori (Bezák, 1987; Očovský, 1994; Divinský, 2000). Korec, Smatanová (2000) vyčlenili tri základné skupiny faktorov, ktoré nejakým spôsobom prispeli v Bratislave k priestorovej štruktúre funkcie bývania.

Prvou z nich sú **prírodné faktory**, v rámci ktorých považujeme za najdôležitejšie:

- morfogeografiu územia – zasahovanie Malých Karpát, Podunajskej nížiny a Záhorskej nížiny do katastra mesta;
- hydrogeografiu územia – prítomnosť európskeho veľtoku (rieka

Dunaj) i rieky Moravy v severo-západnej časti mesta; hladina podzemnej vody;

- klimageografické podmienky – prevládajúce smery veterného prúdenia. Po roku 1946 vzrástol vplyv **spoločensko-politických faktorov**, medzi ktoré patria:

- zmeny administratívnych hraníc mesta – pričleňovanie pôvodných vidieckych obcí k mestu v rokoch 1946 a 1972 (obr. 1);
- prihraničná poloha mesta – hlavne blízkosť hranice s Rakúskom, štátu s rozdielnym politickým systémom (v období najintenzívnejšej bytovej výstavby);
- prijímanie zákonov o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu;
- zasahovanie politických a ideologických prvkov do územno-plánovacieho procesu;
- neujasnenosť koncepcie priestorového rozvoja mesta;
- nedostatok finančných prostriedkov.

Medzi **hospodárske faktory** ovplyvňujúce funkčno-priestorovú štruktúru mesta zaraďujeme:

- vývoj jednotlivých funkcií mesta – sformovanie rozsiahlych priemyselných zón východne a severovýchodne od centra, vznik rozsiahlych oblastí pestovania viniča na juhovýchodných svahoch Malých Karpát, vybudovanie rozsiahlych monofunkčných nevýrobných areálov bez obytnej funkcie;
- vybudovanie umelých bariér priestorového rozvoja mesta na jeho východnom okraji – priemyselný závod Slovnaft, nákladná železničná stanica Bratislava-východ, letisko M. R. Štefánika;
- vývoj dopravnej infraštruktúry v závislosti od polohy mesta.



Obr. 1: Priestorový rast Bratislavy po druhej svetovej vojne

Vývoj bytového fondu Bratislavy do prvej svetovej vojny

Do prvej svetovej vojny vznikli hlavne viaceré súbory secesných budov, vytvárajúce urbanistické celky so špecifickou atmosférou. Ide napríklad o budovy v okolí Šafárikovho námestia, Vajanského nábrežia, Štúrovej ulice, Hlbokej cesty atď. Idea záhradného mesta dala podnet k vzniku vilovej štvrte nad Palisádami na „Hausbergu“, okolo Slavína, na Kolibe a vo Westende na Lamačskej ceste. Príkladom zdravého obytného prostredia bol aj súbor radových domov pre zamestnancov závodu Danubius v Starom Ružinove, ktorý mal tiež charakter záhradného mestečka.

Približne do tohto obdobia siahajú aj začiatky formovania bytovej politiky na území Slovenska. Podobne ako tomu bolo aj v iných európskych krajinách, štát sa začal vo väčšej miere angažovať v oblasti bývania, a to predovšetkým podporou výstavby nových bytov a snahou o zlepšenie bytových pomerov pracujúcich.

Vývoj bytového fondu Bratislavy v medzivojnovom období

Po vzniku Československa v roku 1918 sa stala Bratislava hlavným mestom Slovenska a s tým bol spojený

aj príchod veľkého počtu nových obyvateľov. Z tohto obdobia pochádza aj množstvo nových domov a obytných súborov. V nadväznosti na rýchlo sa rozvíjajúci priemysel prišlo do Bratislavy množstvo ľudí hľadajúcich v meste predovšetkým prácu v novovznikajúcich závodoch, pre ktorých bolo treba zabezpečiť ubytovanie.

V tomto období bola realizovaná výstavba väčšieho množstva tzv. činžových obytných domov a dochádza aj k priestorovému rozširovaniu mesta – zahusťovanie územia v dnešnej mestskej časti Nové Mesto (čiastočne i v Ružinove). Progresívne riešenie bytového problému viedlo k výstavbe obytných súborov zo zložených situovaných objektov. Rozvíjala sa aj družstevná výstavba bytov (hlavne obytné bloky v okolí Račianskeho mýta). Vznikajú prvýkrát vo väčšom množstve malometrážne sociálne byty s integrovaným jadrom. Malé byty sú riešené pavlačovým systémom. Ide o jeden z prvých príkladov funkcionalistického urbanistického konceptu v Bratislave. Rozširoval sa ale aj vnútromestský priestor. Nájomné obytné domy sa stavali aj v centrálnej mestskej oblasti, z ktorých najvýraznejší je 12poschodový objekt v dolnej časti dnešného Námestia SNP – známy „Manderlák“.

Ďalej sa zvyrazňovala sociálna diferenciácia obyvateľstva. Na svahoch severne od hradu, v štvrti

„Hausberg“, si stavali vily zámožnejších obyvateľov – podnikateľov, obchodníkov a vyšších úradníkov. Štvrte rodinných domov stredných vrstiev obyvateľstva vznikali v takých lokalitách, akými sú „Westend“ na západnom, Koliba na severnom a starý Ružinov na východnom okraji mesta. V dôsledku špekulácií s pozemkami boli chudobnejšie vrstvy vytlačené na perifériu a do priľahlých obcí. Takto vznikli napríklad robotnícke štvrte Trnávka a Slovany. Súčasne vzniklo na periférii aj viacero núdzových kolónií, napríklad Pálenisko na juhovýchode, Starý háj na pravom brehu Dunaja i menšie skupiny domov na Machnáči a pod Kolibou. Bývanie jednotlivých vrstiev obyvateľstva sa odlišovalo nielen štandardom bytov a kvalitou stavby, ale aj občianskym a technickým vybavením.

Vývoj bytového fondu Bratislavy po druhej svetovej vojne

Bytová situácia na Slovensku po skončení druhej svetovej vojny bola veľmi nepriaznivá (nedostatok bytov zapríčinený vysokými úbytkami bytov zničených počas bojov, nízka kvalita zostávajúceho bytového fondu, navyše s minimálnym hygienickým a technickým vybavením). Základnou formou riešenia bytového problému a súčasne najvýznamnejším činiteľom

rozvoja miest na Slovensku sa v nasledujúcich desaťročiach stala hromadná bytová výstavba. Realizovala sa prevažne na voľných plochách na okraji miest, kde sa sústreďovala výstavba rozsiahlych, prevádzkovo i územne ucelených obytných súborov, ktoré mali spravidla minimálne 300 bytov. Ako vo svojej práci uvádza Berey (1997), komunistická prax centrálne riadeného rozvoja miest poskytla ideálny základ pre výstavbu rozsiahlych monofunkčných areálov, budovaných prevažne na okrajoch miest, ktoré sa v literatúre označujú zjednodušene pojmom „sídliisko“. Veľký nedostatok bytov po vojne a naliehavá požiadavka ich výstavby boli podľa Musila (1987) len jednou z príčin, prečo boli budované vo východnej časti Európy sídliská takých rozmerov, aké ich poznáme dnes. Ďalšími dôvodmi boli osobitné metódy socialistického riadenia urbanizmu a fakt, že pôda v meste nemala v tom období prakticky žiadnu trhovú hodnotu. Obdobie po druhej svetovej vojne si rozdelíme do niekoľkých etáp, pričom vývoj bytovej výstavby v týchto etapách je graficky znázornený na obr. 2.

OBDOBIE 1946–1960

V roku 1946 boli k Bratislave pričlenené dovtedy vidiecke obce Devín, Dúbravka, Karlova Ves, Lamač, Petržalka, Prievoz, Rača a Vajnory. V rovnakom období vznikajú prvé povojnové obytné súbory realizované v rámci hromadnej výstavby bytov medzi ktoré patria tzv. „kolónie“ – Vistra alebo Mierová kolónia (1) a Biely kríž (2). Takmer súbežne s výstavbou kolónií, v roku 1948, sa začali aj stavebné práce na obytnom súbore „500 bytov“ pri Karadžičovej ulici (3), ktorý má prívlastok prvé sídlisko na Slovensku. Spolu s bytovými domami bola vybudovaná aj sústredená základná vybavenosť, vrátane samostatnej ústrednej kotolne pre celé sídlisko. Už počas výstavby bola vysadená vnútrobloková zeleň, ktorá spolu s detskými ihriskami vytvorila jednotiaci kompozičný prvok sídliska s celkovo príjemným obytným prostredím.

Z obdobia väzieb bytovej výstavby na priemyselné závody pochádza

aj obytný súbor Slovnaft (4) v oblasti Vlčieho hrdla, situovaný východným smerom mimo územie Bratislavy. K prvým sídliskám, ktoré vznikli ako odpoveď na potreby vyvolané industrializáciou, patrí i hromadná bytová výstavba realizovaná začiatkom 50. rokov v Rači. Zámerom bolo postavenie 2 tisíc bytov pre zhruba 27 priemyselných podnikov, ktoré boli samostatnými investormi koordinovanými zmocnencom ustanoveným mestom. Obytný súbor Krasňany (5) bol umiestnený medzi vtedy samostatné správne jednotky Bratislavu a Raču, tesne za hranicou hygienického ochranného pásma Chemických závodov Juraja Dimitrova (neskôr Istrochem).

Na prelome 50. a 60. rokov prebehla výstavba obytného súboru Februárka (6) a novej mestskej štvrte pri Miletičovej ulici (7). Okrem toho sú bytové domy situované aj do stavebných medzier a do areálov, ktoré vznikli po asanáciách v intraviláne mesta. V 50. rokoch bola pri výstavbe ešte používaná tehlová technológia, miestami doplnená niektorými prefabrikovanými prvkami (pozn. pri Februárke bola prvýkrát použitá panelová sústava). Na sídliskách bol väčšinou vyhradený priestor pre lokalizáciu objektov základnej a vyššej občianskej vybavenosti.

OBDOBIE 1961–1975

Bratislava zaznamenala v 60. rokoch prudký rozmach. Mohutný rozvoj priemyslu, sústredenie viacerých podnikov a organizácií hospodárskeho ale i kultúrneho a spoločenského života, no predovšetkým neustály nárast počtu obyvateľov boli príčinou rastúcich nárokov na bytovú výstavbu. Územie v rámci intravilánu mesta bolo už z hľadiska hromadnej výstavby vyčerpané a preto bolo potrebné hľadať nové plochy pre sústredenú bytovú výstavbu aj mimo zastavané časti mesta. Začína sa s výstavbou veľkých panelových sídlisk.

Jedným z prvých projektov komplexnej bytovej výstavby, v rámci ktorej sa plánovalo postaviť do roku 1970 v Bratislave 40 tisíc bytov na nových plochách na okraji mesta, bola štúdia sídliska Ružinov (8), navrh-

nutého v rozsahu obytného obvodu. Obytný obvod pozostáva zo štyroch, v podstate samostatných, obytných štvrtí – Štrkovec, Trávniky, Ostredky a Pošeň. Na sídlisku Ružinov bolo postavených spolu 15 000 bytov, súbežne s jeho projektovou prípravou bol pripravený menší obytný súbor Ružová dolina (2 500 bytov), ktorý tvoril prepojenie na sídlisko Miletičova. Voľné rozmiestnenie a usporiadanie bytových domov, ich dôsledná orientácia voči svetovým stranám, využitie rôznych výšok objektov, ako aj množstvo zelene a ihrísk, odlišili charakter zástavby nového celku od bytovej výstavby z predchádzajúcich rokov. Základom celého projektu bola snaha o dosiahnutie vysokého štandardu obytného prostredia s vlastnosťami podobnými záhradnému mestu. Novovzniknutý súbor bol pretavením najnovších poznatkov moderného urbanizmu do praxe, ktoré za najdôležitejšie komponenty obytného prostredia považovali zeleň, vzdušnosť a slnko. Podiel verejnej zelene bol 17 % z celkovej rozlohy riešeného územia, čo predstavovalo asi 10 m² na obyvateľa. Okrem toho mal každý obytný okrskok zariadenia základnej občianskej vybavenosti a v štvrti Trávniky bola sústredená vyššia občianska vybavenosť, ako sú školské a zdravotnícke zariadenia, slúžiace obyvateľom celej Bratislavy. Urbanisticko-architektonické riešenie obvodu Ružinov ovplyvnilo bytovú výstavbu na celom Slovensku.

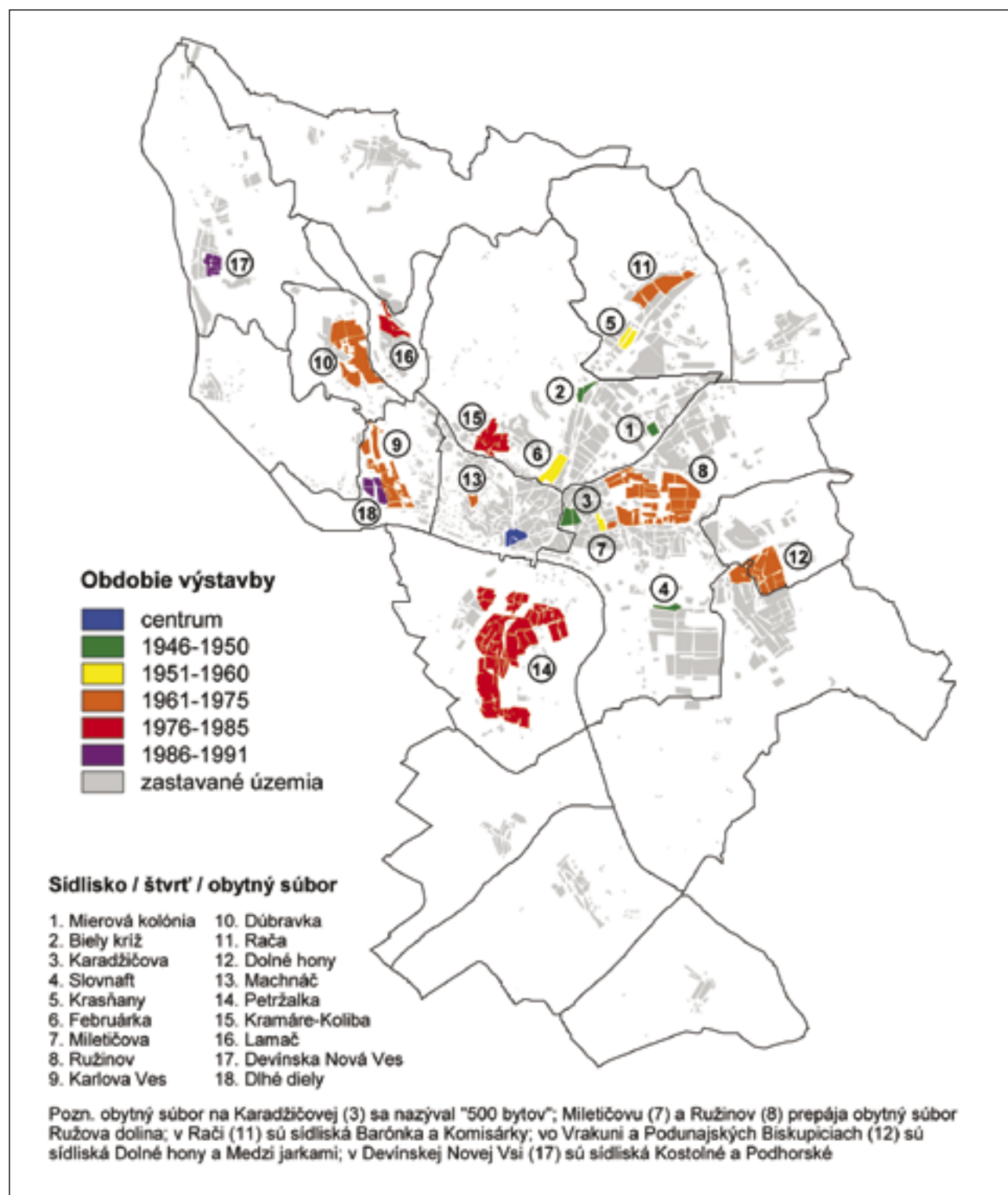
V druhej polovici 60. rokov sa ťažisko prác presunulo do západnej časti mesta, kde sa v roku 1966 začala výstavba bytového obvodu Karlova Ves (9). Organizačne sa Karlova Ves delí na obytné súbory Kútiky I, II a Rovnice I, II. Postavilo sa 5 800 bytov a obvod patrí medzi najlepšie hodnotené sídliská na Slovensku postavené po druhej svetovej vojne. Nie je to len vďaka prítomnosti objektov vyššej, nadsídliskovej občianskej vybavenosti, ale najmä z dôvodu citlivého zakomponovania architektonických štruktúr do prírodného prostredia. Po dokončení výstavby sa v roku 1970 začali práce na obytnom obvode Dúbravka (10), ktorý nadväzoval na obytný obvod Karlova Ves v severozápadnom rozvojovom smere mesta. Postavených

bolo 12 000 bytov a aj v tomto prípade museli projektanti prispôbiť návrh urbanistického riešenia zložitosti reliéfu. Obytný obvod je totiž situovaný do mierne svahovitých a údolných polôh ohraničených na západe lesmi masívu Malých Karpát a pôvodnou obcou – starou Dúbravkou.

Zámerom výstavby rozsiahleho

obytného súboru, budovaného po etapách na prelome 60. a 70. rokov v severovýchodnom rozvojovom smere, bolo plošne i opticky zjednotiť Bratislavu, cez sídlisko Krasňany, s Račou a vytvoriť tak kompaktný mestský celok. Najprv prebehla výstavba sídliska Rača-Barónka, ktoré bolo vybudované v mierne svahovitom teréne na úpätí

Malých Karpát, na plochách bývalých vinogradov a záhrad, v bezprostrednom kontakte so starou zástavbou Rače. Nasledovalo sídlisko Rača-Komisárky, kde sa využila svahovitost' terénu tzv. „uskakovaním objektov“ a výškovou gradáciou. Spolu bolo v tomto období v Rači (11) postavených necelých 3 000 bytov.



Obr. 2: Vývoj bytovej výstavby Bratislavy v období 1946-1991

Začiatkom 70. rokov sa v juhovýchodnej časti mesta, začalo s bytovou výstavbou v priestoroch medzi Podunajskými Biskupicami a Vrakuňou (12). V prvej etape bolo vybudované sídlisko Medzi jarkami (1 500 bytov), ktoré predstavovalo netradičné riešenie obytného prostredia. Použitím nových funkčných a výrazových prvkov vznikli tri objekty z 8podlažných bytových domov na pôdoryse troch veľkoplošných osemuholníkov. Nasledoval rozsiahly obytný súbor Dolné hony (5 700 bytov) situovaný na ploche kvalitného poľnohospodárskeho pôdneho fondu o rozlohe viac ako 100 ha.

Do tohto obdobia spadá aj výstavba obytného súboru Machnáč (13), ktorý bol výsledkom snahy o hľadanie nových polôh pre bytovú výstavbu v existujúcej štruktúre mesta, v zložitejších reliéfnych podmienkach a bez záberu poľnohospodárskej pôdy. Obytný celok je situovaný na západnej strane návršia výbežku Malých Karpát, medzi hradom a Horským parkom, v oblasti nazývanej Vnútorne hory. Zložitá existujúca zástavba rodinných domov nedovolila vytvorenie ucelenej kompozície a nová výstavba bola realizovaná v podobe skupín bytových domov, v ktorých bolo postavených 540 bytov.

Začiatkom roku 1972 sa k Bratislave pripojili ďalšie vidiecke obce – Devínska Nová Ves, Jarovce, Rusovce, Čunovo, Podunajské Biskupice a Vrakuňa, v roku 1973 sa k nim pridala ešte Záhorská Bystrica. Administratívne hranice mesta tak dostali podobu, ktorá je v platnosti doteraz.

OBDOBIE 1976–1985

Po roku 1975 sa z dôvodu vyčerpania vhodných blízkych (a veľkoplošných) lokalít ťažisko výstavby bytov presunulo na pravý breh Dunaja do Petržalky (14), s plánom vytvoriť sídlisko pre viac ako 100 tisíc ľudí. S výstavbou tohto komplexu je spojená aj rozsiahla asanácia existujúceho bytového fondu. Prišlo k asanácii viac ako 1 500 domov, v ktorých bývalo cca 6 000 obyvateľov. V pôvodnom stave zostala len severozápadná časť územia – rodinné domy smerom k hraničnému priechodu Berg a sídlisko Matador so

400 bytmi, postavené v období 1967–1970. Rozsah výstavby v Petržalke (40 000 bytov) bol nezvyčajne veľký v rámci celej ČSSR. Výšková hladina zástavby sa pohybovala prevažne na úrovni 8 až 12 podlaží, smerom k rekreačným plochám a ihriskám sa podlažnosť znižuje až na úroveň štyroch podlaží. Možnosť výberu typov obytných domov sa zúžila na malý počet radových a bodových domov sídliskového charakteru, ktoré neumožňovali tvorbu skutočne mestských priestorov. S ohľadom na vysoký stav podzemnej vody sa zo stavieb vylúčili suterény pod úrovňou terénu. Občianska vybavenosť bola vzhľadom na rozsah výstavby nepostačujúca.

V druhej polovici 70. rokov sa v priamom kontakte s centrálnou časťou mesta, na južnom svahu prírodného zlomu Malých Karpát medzi Horským parkom a Kolibou, pristúpilo k výstavbe obytného súboru Kramáre-Koliba (15). Koncept (1 200 bytov) v plnej miere zachoval pôvodnú siluetu, ktorá bola vo východnej časti posilnená skupinou bodových domov a na západe uceleným zdravotníckym komplexom Kramáre.

V rovnakom období pokračovala výstavba severozápadným smerom obytným súborom Lamač (16), kde bolo postavených 3 000 bytov. Byty boli situované do územia, ktoré je limitované prírodnými podmienkami (Malé Karpaty a Záhorská nížina), existujúcou cestnou sieťou (diaľnica Bratislava–Praha a Lamačská cesta) i pôvodnou obcou Lamač. Táto nová kompozícia vytvorila v prostredí akúsi tvrdú hradbu bez akéhokoľvek súvisu s existujúcou zástavbou, ktorá pôsobí rušivo a znižuje estetickú úroveň prostredia.

OBDOBIE 1986–1991

V druhej polovici 80. rokov sa pokračovalo s výstavbou v západnom a severozápadnom smere. Na plochách mimo kompaktného mesta, v Devínskej Novej Vsi (17), vznikli obytné súbory Kostolné a Podhorské (spolu 3 200 bytov).

Vôbec posledným sídliskom typu KBV (komplexná bytová výstavba) je sídlisko Dlhé diely (18). Ide o obytný

súbor (9 500 bytov) postavený na prelome 80. a 90. rokov, západne od Karlovej Vsi vo veľmi zložitých morfológických podmienkach. Najväčším problémom sídliska Dlhé diely je nedostatočná občianska i technická vybavenosť. Dôvodom bolo zaostávanie výstavby zariadení vybavenosti za výstavbou bytov a vzhľadom na zmenu politického systému bola táto nakoniec realizovaná len vo veľmi malej miere, prípadne vôbec. Okrem Dlhých dielov prebiehala v tejto mestskej časti bytová výstavba aj v Líščom údolí, kde bola nakoniec oproti pôvodnému plánu značne zredukovaná.

V 80. rokoch sa pri panelovej zástavbe začala výraznejšie preferovať kvantita na úkor kvality. Prichádza k nadrozmernej intenzifikácii obytného územia (Petržalka, Dlhé diely), neprimerane vysoká hustota zástavby je navyše sprevádzaná nižšou architektonicko-urbanistickou aj technickou kvalitou bytových domov a poddimenzovanou občianskou vybavenosťou.

Vývoj bytového fondu Bratislavy v transformačnom období

Po roku 1989 sa zmenila situácia aj dopyt v oblasti bytovej výstavby. Plánovaná komplexná bytová výstavba bola zastavená a dokončovali sa už len započaté projekty obytných areálov (Devínska Nová Ves, Dlhé diely). Po stabilizácii politickej a ekonomickej situácie sa aj pri výstavbe bytov začínajú stávať rozhodujúce požiadavky trhu a záujmy investorov. Tie sa prejavili aj v lokalizácii nových (priestorovo v porovnaní s obdobím socializmu neporovnateľne menších) obytných areálov predovšetkým v severozápadnej časti mesta, ktorá má lepšie ukazovatele široko chápanej kvality bývania (Korec, Galasová, 1994). Z dvoch analýz životného prostredia Bratislavy (metóda expertných odhadov a metóda percepcie prostredia obyvateľmi) bol zistený vysoký stupeň pozitívnej korelácie v nepriaznivom hodnotení oblastí Vlčie hrdlo, areál Istrochemu, Trnávka, Pálenisko, Podunajské Biskupice, Medzi jarkami, Dolné hony a v priaznivom hodnotení oblastí Karlova Ves, Kútiky, Záluhy, Slavín,

Horský park, Kalvária, Koliba a Kramáre. Tento fakt poukazuje na to, že západná časť mesta má vyššiu kvalitu životného prostredia ako časť východná. V severozápadnej časti mesta sa v období 1990–1997 postavilo približne 82 % nového bytového fondu Bratislavy (Korec, Smatanová, 2000).

V prvej polovici 90. rokov tvorili v Bratislave veľkú časť výstavby nadvstavby bytov v rámci rekonštrukcií existujúceho bytového fondu (prevažne pri nižších – troj až šesť podlažných domoch). Okrem toho dobiehala už len plánovaná KBV, ročné počty dokončených bytov boli minimálne (dokonca v rokoch 2002 a 2006 to bolo menej ako 500 bytov). Zlom nastal v roku 1996 (odvtedy bytová výstavba nepretržite narastá) a to zásluhou dovtedy nenasýteného dopytu a aj zavedenia viacerých podporných mechanizmov financovania (stavebné sporenie, hypotekárne úvery, štátny fond rozvoja bývania). Zvyšujú sa aj požiadavky na kvalitu bývania, vzrastá dopyt po bytoch vyššieho štandardu v menších bytových domoch vilového typu a po rodinných domoch. Je to len logický dôsledok dovtedajšej absencie výstavby týchto foriem bývania. Sú rovnako lokalizované v najatraktívnejších lokalitách z hľadiska životného prostredia (hlavne severozápad), vznikajú zóny bývania vyšších vrstiev (napr. Záhorská Bystrica) a nové areály luxusného a rezidenčného bývania.

Od druhej polovice 90. rokov prichádza aj k dynamickému nástupu suburbanizačného procesu, pri ktorom takisto registrujeme časopriestorové rozdiely (lokalizácia najprv v smere sever a severozápad, v druhej fáze východ a juhovýchod, existencia suburbaných zón je na západe a juhu limitovaná prihraničnou polohou Bratislavy). V našom príspevku sa suburbanizáciou nebudeme ďalej zaoberať, sústredíme sa v ňom len na analýzu bytového fondu v rámci intraurbánneho priestoru Bratislavy.

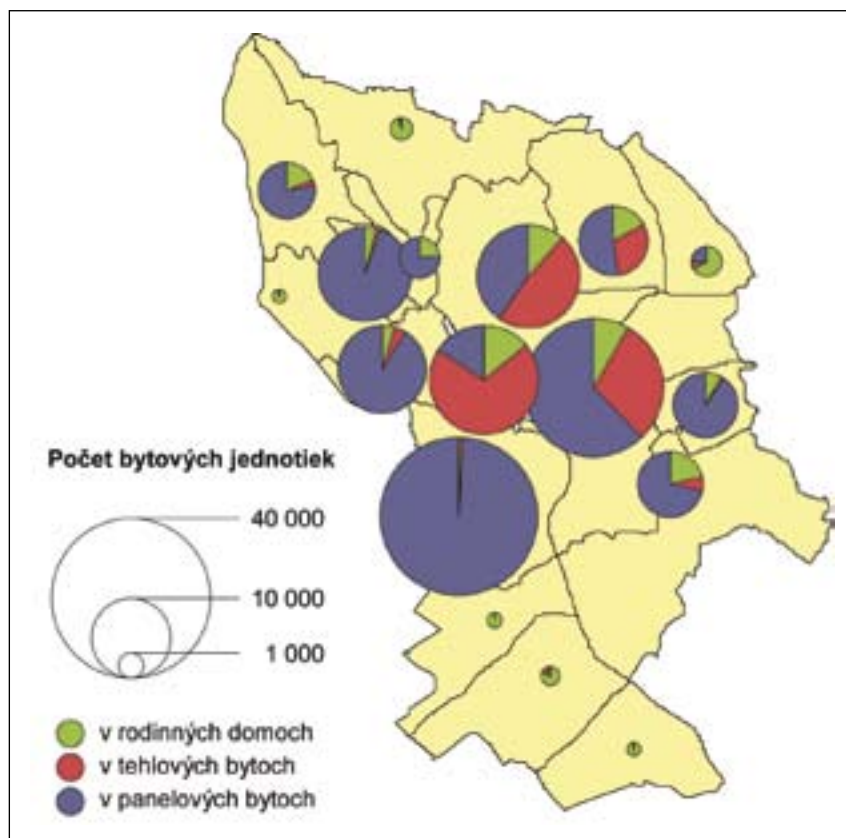
Rozloženie bytového fondu v mestských častiach Bratislavy

Pri priestorovom rozložení bytového fondu na území Bratislavy budeme pracovať s rozdelením územia

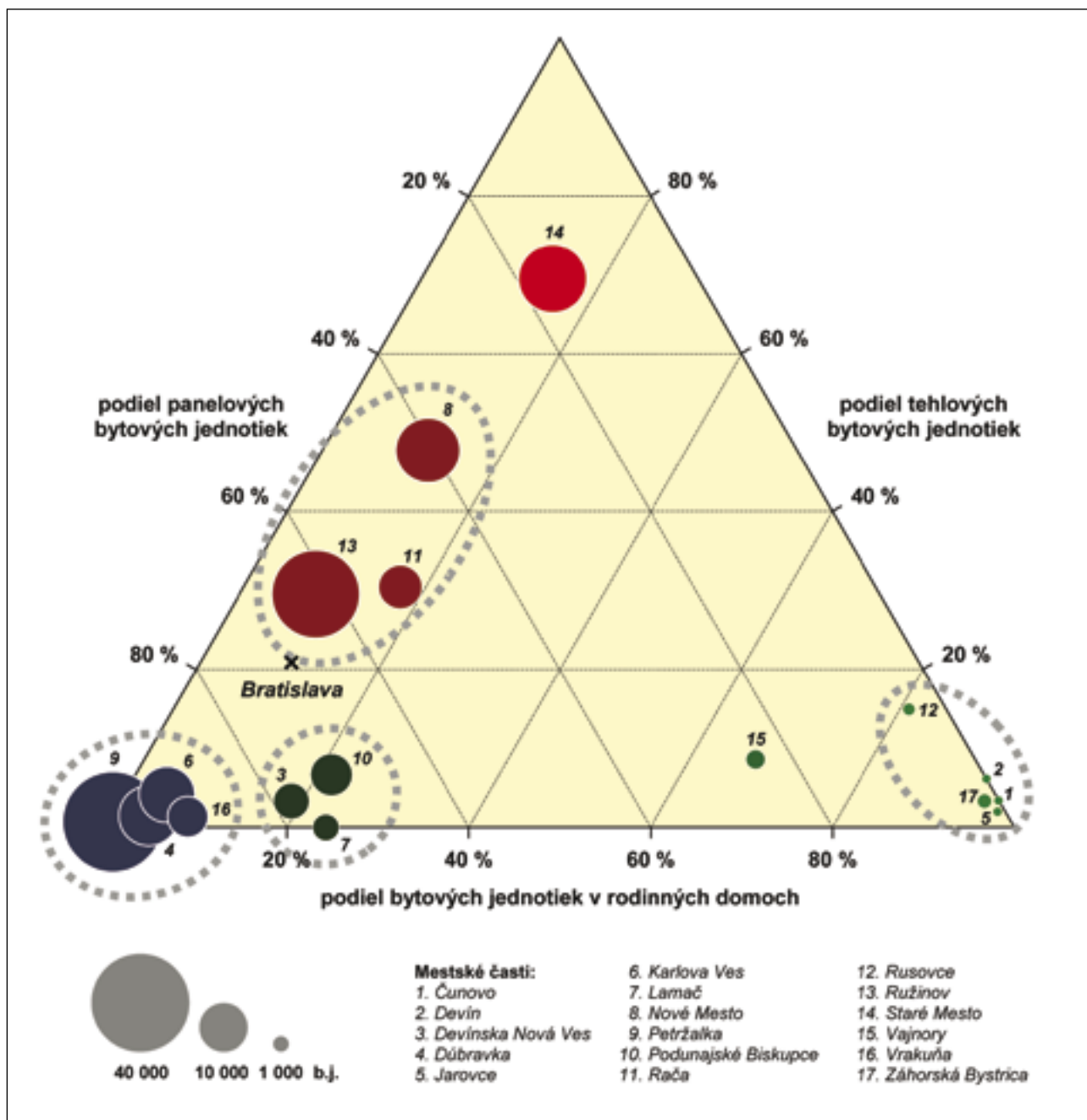
na mestské časti. Na túto úroveň ideme preto, lebo práve mestské časti sú najmenšou samosprávnou jednotkou, ktorá má veľkú časť kompetencií v oblasti stavebných rozhodnutí a bytovej politiky. Bratislava sa skladá zo 17 mestských častí – Starého Mesta, v neskoršom období po priestorovom rozšírení vzniknuvšieho Nového Mesta a pätnástich mestských častí, ktoré boli v minulosti vidieckymi sídlami. Tie sa k Bratislave pričlenili v dvoch vlnách – v rokoch 1946 a 1972 (viď predchádzajúci text). Niektoré kontinuálne splynuli s územím mesta – hlavne Ružinov (Prievoz), ale aj Karlova Ves, Dúbravka, Lamač, Rača, Petržalka, príp. Vrakuňa a Podunajské Biskupice. Sú to prevažne tie mestské časti, kde vznikli väčšie obytné súbory (panelové sídliská). Napriek ich zraseniu s mestom sú tieto obytné areály čiastočne izolované, pretože s centom mesta a medzi sebou majú prepojenie len minimálnym počtom (navyše nízko-kapacitných) dopravných komunikácií, čo spôsobuje problémy najmä v rannej a popoludňajšej dopravnej špičke. Niektoré pričlenené obce sú dodnes plošne izolované a pripomí-

najú viac samostatné sídelné jednotky (Devínska Nová Ves, Devín, Záhorská Bystrica, Jarovce, Rusovce, Čunovo). Pôvodný bytový fond bol v týchto obciach pred výstavbou panelových sídlisk častokrát výrazne (Petržalka, Karlova Ves, Dúbravka) alebo čiastočne (Devínska Nová Ves, Lamač, Rača, Podunajské Biskupice, Vrakuňa) asanovaný, neporušený zostal hlavne v obciach, ktoré si dodnes zachovávajú vidiecky charakter (Devín, Záhorská Bystrica, Vajnory, Jarovce, Rusovce, Čunovo).

Vývoj bytovej výstavby jednotlivých mestských častí Bratislavy sa ukázkovo prejavil v súčasnej štruktúre ich bytového fondu, čo môžeme názorne dokumentovať. Nie je pritom potrebné používať ani zložitejšie ukazovatele a sofistikované metódy. Postačí si len s dátami zo Sčítania obyvateľstva, domov a bytov 2001. Spracujeme ich pomocou Ossaannovho trojuholníka, ktorý slúži na znázornenie podielu troch parciálnych ukazovateľov (v súčte dávajú 100 %) za rôzne regióny, pričom veľkosť značky môže byť vyjadrením absolútnej hodnoty ukazovateľa v regióne



Obr. 3. Štruktúra bytového fondu Bratislavy (2001)



Obr. 4: Ossannov trojuholník pre bytový fond Bratislavy (2001)

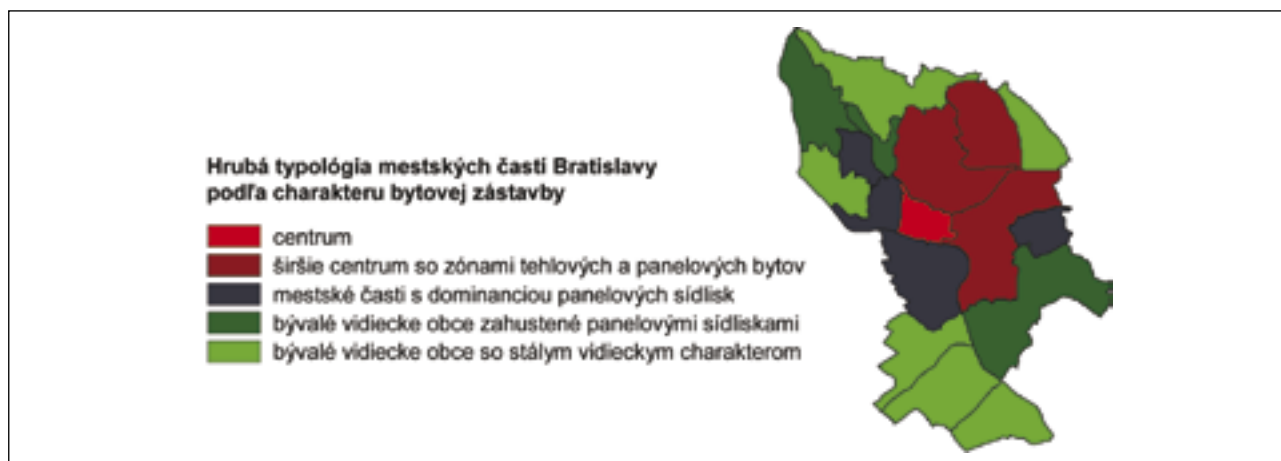
(v našom prípade budeme pracovať s relatívnym zastúpením rodinných domov, tehlových bytov a panelových bytov v mestských častiach Bratislavy, celkový počet bytov v mestskej časti je vyjadrený veľkosťou kruhu). Poloha každého regiónu v trojuholníku je jednoznačne určená proporčným zastúpením troch sledovaných ukazovateľov, určuje sa v súradnicovej sústave, ktorej osi sú zároveň stranami Ossannovho trojuholníka. Na základe takéhoto spracovania a výslednej polohy v trojuholníku môžeme mestské časti Bratislavy v generalizovanej po-

dobe rozdeliť do piatich základných kategórií:

- 1. Centrum** – správa sa výrazne odlišne, komercializácia a pôsobenie trhu tlačí rast cien v porovnaní s ostatnými mestskými časťami výrazne nahor, prebieha proces gentrifikácie, v ktorom sa do centra tlačí mladé, dravé, ekonomicky silné obyvateľstvo, ochotné a schopné znášať zákonitosti trhu (ide o mestskú časť Staré Mesto).
- 2. Širšie centrum so zónami tehlových a panelových bytov** – má proporčne zastúpené bývanie v ro-

dinných domoch, tehlových bytoch, aj panelových bytoch, plynulo nadväzuje na centrálnu časť (mestské časti Nové Mesto, Ružinov), podobný charakter a kombinácia zástavby je aj ďalej od centra, a to zásluhou výstavby obytných areálov v 50. rokoch (mestská časť Rača).

- 3. Mestské časti s dominanciou panelových sídlisk** – pôvodná vidiecka výstavba tu bola z väčšej či menšej časti asanovaná, areály sú takmer výhradne monofunkčné s obytnou panelovou zástavbou



Obr. 5: Typológia mestských častí Bratislavy

(mestská časť Petržalka), čiastočne (mestské časti Karlova Ves a Dúbravka), alebo o poznanie výraznejšie doplnené pôvodnou zástavbou (mestská časť Vrakuňa).

4. Bývalé vidiecke obce zahustené panelovými sídliskami – nachádzajú sa tu porovnanie rovnako zastúpené areály pôvodnej vidieckej zástavby v kombinácii so staršími (mestská časť Podunajské Biskupice), stredne starými (mestská časť Lamač) aj mladšími (mestská časť Devínska Nová Ves) areálmi panelových sídlisk.

5. Bývalé vidiecke obce so stálym vidieckym charakterom – sú to v podstate samostatné sídelné jednotky plošne oddelené od ostatných častí Bratislavy, niektoré v minimálnej miere zasiahla panelová zástavba (mestská časť Vajnory), väčšinou si ale uchovávajú výrazne vidiecky architektonicko-urbanistický charakter doplnený novými (suburbanizačnými) obytnými zónami vyšších spoločenských vrstiev (mestské časti Devín, Záhorská Bystrica, Jarovce, Rusovce, Čunovo).

Sociálna stratifikácia bývania v Bratislave

Ak budeme hovoriť o vertikálnej sociálnej stratifikácii obyvateľstva a následne aj bývania, musíme konštatovať, že zodpovedá stavu adekvátnemu stupňu vývoja postsocialistického socio-ekonomického transformačného procesu. V Bratislave sa vytvorili

výrazne diferencované, ale treba povedať že prirodzené, sociálne vrstvy (vrátane vyšších vrstiev, ktorých ekonomický rast prebiehal na hrane zákona). Ako hlavné mesto pritiaхло a absorbovalo samozrejme aj ekonomickú elitu z územia celého štátu. To isté treba konštatovať na opačnom póle, teda súbežne prebiehal aj proces príchodu najnižších vrstiev, tj. bezdomovcov – tí však zostávajú pri sociálnej stratifikácii bývania mimo danej problematiky.

Kľúčovou zostáva otázka, ako sa vertikálna sociálna stratifikácia spoločnosti premietla na území Bratislavy do horizontálnej (priestorovej) sociálnej diferenciacie bývania. Tá sa doteraz sformovala len na vyššej úrovni – tj. v podobe vzniku nových obytných zón vyšších spoločenských vrstiev v okrajových častiach Bratislavy. Najväčšia z nich je v Záhorskej Bystrici, ale vyskytujú sa defacto vo všetkých okrajových mestských častiach, ktoré sú samostatnými sídelnými jednotkami a majú vidiecku zástavbu (v podstate teda ide o proces suburbanizácie). Ďalším prejavom je už spomínaná gentrifikácia v centrálnej časti mesta. V oboch prípadoch sú to ale procesy typické pre väčšinu postsocialistických miest. Okrem suburbanizačných zón a gentrifikácie (objektom gentrifikácie sú staršie byty s dobrou polohou v centre mesta, ktoré si kupuje a rekonštruuje solventné obyvateľstvo) je pre Bratislavu od druhej polovice 90. rokov typické naštartovanie trhu s luxusnými a rezidenčnými bytmi. Ondoš (2006) konštatuje, že v tomto období tu prakticky každá novostavba

spadá do kategórie „nadštandardného“ bývania, čo je hlavne dôsledok nenasýteného dopytu a extrémne vysokých cien nových bytov.

Na nižšej úrovni sa doteraz horizontálna sociálna diferenciacia bývania výraznejšie neprejavila a neprišlo ku getoizácii obytných areálov. Hlavným dôvodom sú neustále narastajúce rozdiely medzi cenami bytov v Bratislave a v ostatných častiach Slovenska. Prejavuje sa to v dvoch rovinách: a) aj menej kvalitné panelové byty skupuje prevažne stredná vrstva, väčšinou ide o mladé a vzdelané obyvateľstvo, ktoré si uvedomuje nevyhnutnosť ich rekonštrukcie; b) veľká časť bytového fondu je v (súkromnom) prenájme a majitelia si sú vedomí, že len udržiavaním dobrého technického stavu a rekonštrukciami je možné udržať (príp. zvyšovať) doteraz veľmi dynamicky rastúce ceny bratislavských nehnuteľností.

Cenová úroveň panelových bytov na území Bratislavy preto nie je výrazne diverzifikovaná, rozdiely sú len minimálne. Trochu nižšia hladina cien je v Petržalke, ale rozdiel Petržalka – ostatné časti Bratislavy je v porovnaní s rozdielmi Bratislava – ostatné časti Slovenska minimálny. Aj v panelových sídliskách preto dodnes bývajú spolu všetky spoločenské (sociálne, vzdelanostné) vrstvy, pričom ich demografické štruktúry sú v porovnaní so Slovenskom výrazne nadpriemerné.

Analýza cien bytov (podľa ponuky zverejňovanej na www.reality.sk) v období 2002–2006 potvrdila malé rozdiely v cenách bytov medzi jednotlivými mestskými časťami. Nižšia

hladina bola zaznamenaná len v menších areáloch (väčšinou ide o jednotlivé bytové domy, príp. skupiny bytových domov). Súvisí to s lokálnymi podmienkami, sú to bytové domy (príp. len bytové vchody) so zlou demografickou štruktúrou, neprispôsobivým obyvateľstvom, príp. miesta drogových dílerov (známy „Pentagon“ na Stavbárskej ulici vo Vrakuni, Rybníčná ulica spájajúca Raču a Vajnory), malé izolované a segregované lokality (oblasť Kopčian v Petržalke), alebo prestavané bytové domy, ktoré boli v minulosti robotníckymi ubytovňami – ich cena sa však po rekonštrukcii pomaly približuje štandardným bytom (ulica Jána Jonáša v Devínskej Novej Vsi alebo Vilová ulica v Petržalke).

Záver

Súčasná štruktúra a priestorové rozloženie bytového fondu v Bratislave je verným odrazom vývoja jeho výstavby v 20. storočí, hlavne v jeho druhej polovici. Panelová výstavba je väčšinou necitlivo zasadená do pôvodnej výstavby a vo viacerých prípadoch vznikla na úkor asanácie veľkých častí pôvodných vidieckych sídel. Navyše v poslednej fáze (80. roky) bola výrazne zintenzívnená hustota zástavby a to bez náležitej občianskej vybavenosti. Vývoj v transformačnom období bol

štandardný a od ostatných porovnateľných postsocialistických miest sa líšil len v individuálnych detailoch. Priestorová sociálna diferenciácia bývania sa doteraz prejavila len na vyššej úrovni (zóny novej výstavby ekonomicky silnejších vrstiev). Na strednej a nižšej úrovni sa doteraz neprejavila a bývanie naďalej zostáva určené politikou sociálnej homogenizácie z obdobia socializmu (v zónach panelových sídlisk sú zastúpené viaceré spoločenské, sociálne aj vzdelanostné vrstvy).

Táto práca bola podporovaná Agentúrou na podporu výskumu a vývoja na základe Zmluvy č. APVT-20-016704.

Použitie zdroje:

- BEREY, K. *Utopia and reality – the example of two housing estates in Budapest*. Münchener Geographische Hefte 76, 1997, s. 203–215.
- BEZÁK, A. Sociálno-priestorová štruktúra Bratislavy v kontexte faktorovej ekológie. *Geografický časopis*, roč. 39, č. 3, 1987, s. 272–292
- DIVINSKÝ, B. *Koncepcia morfológického mesta a jej aplikácia na Bratislavu*. Urbánne a krajinné štúdie Nr. 3, 2000, s. 39–47.
- DŽUPINOVÁ, E. *Nové prístupy a trendy bývania na Slovensku po roku 1989 (s dôrazom na luxusný a rezí-*

denčný trh v Bratislave. 2006, 10 s. (rukopis – v tlači).

- KOREC, P. – GALASOVÁ, S. Geografická poloha Bratislavy v nových hospodársko-politických podmienkach. *Geografický časopis*, roč. 46, č. 2, 1994, s. 75–86.
- KOREC, P. – SMATANOVÁ, E. Vývoj rozmiestnenia bytového fondu na území Bratislavy, zákonitosti a osobitosti tohto procesu. *Geografický časopis*, roč. 52, č. 1, 2000, s. 51–66.
- MUSIL, J. Housing policy and the sociospatial structure of cities in a socialist country – the example of Prague. *International journal of urban and regional research* 1, 1987, s. 27–36.
- OČOVSKÝ, Š. Zmeny sídelnej štruktúry v zázemí Bratislavy. *Geographia Slovaca*, č. 7, 1994, s. 119–125.
- ONDOŠ, S. *Rešpektuje bratislavský trh s novým bývaním štandardné pravidelnosti?* 2006, 8 s. (rukopis – v tlači).
- ONDOŠ, S. – KOREC, P. Súčasná dimenzia sociálno-demografickej priestorovej štruktúry Bratislavy. *Sociologia*, roč. 38, č. 1, 2006, s. 49–82.
- RNDr. Marián Halás, Ph.D.
Mgr. Eva Džupinová, Ph.D.
Univerzita Palackého v Olomouci,
Univerzita Komenského v Bratislave

ENGLISH ABSTRACT

The Development and Spatial Distribution of the Housing Stock of Bratislava, by Marián Halás & Eva Džupinová

The housing stock is one of the most important elements of the functional and spatial structures of cities, decisively determining the formation of intra-urban relations. This article is focused on the assessment of the development in the differentiation of Bratislava's housing stock in the 20th century, concentrating on the intensive construction and spatial development in a few stages after 1946. Although the current situation of the housing stock in the territory of Bratislava is resulting from the complex historical development, the decisive importance for the quantity of the newly built dwellings was that of the said period, mainly 1961-1991. Also presented is a syntetic outline of the differences in the housing stock location in Bratislava's districts, categorizing the stock according to the 2001 census results.