

1.04 strokovni članek

UDK 711.455(497 Brdo):728.5  
prejeto: 22. 3. 2004



## Roman Nahtigal

univ. dipl. org., direktor tehničnega sektorja Javnega gospodarskega zavoda Protokolarne storitve Republike Slovenije,  
Predoslje 39, SI-4000 Kranj

# Hotel Kokra

### IZVLEČEK

*Avtor v članku na kratko predstavi izgradnjo, vlogo in razvoj hotela Kokra kot spremljevalnega protokolarne objekta na Brdu ter njegov pomen za opravljanje osnovnih nalog Javnega gospodarskega zavoda Protokolarne storitve Republike Slovenije v današnjem času.*

### KLJUČNE BESEDE

*spremljevalni protokolarni objekt, hotel Kokra, prenova*

### SUMMARY

#### THE KOKRA HOTEL

*The author briefly presents in the article the building, the role and the development of the hotel Kokra being a subsidiary protocol object at Brdo, and its significance for carrying out basic tasks of the Javni gospodarski zavod Protokolarne storitve of the Republic of Slovenia in present time.*

### KEY WORDS

*subsidiary protocol object, Kokra hotel, renovation*

Nefunkcionalnost in prostorska nezadostnost objekta ob restavraciji Zois, ki je danes depandansa Hotela Kokra, sta najbrž pripeljala do tega, da je bila na začetku sedemdesetih let prejšnjega stoletja sprejeta odločitev o gradnji večjega spremljevalnega protokolarnega objekta na vzhodni strani posestva Brdo. Kdo jo je sprejel, ni mogoče zanesljivo ugotoviti. Objekt so najprej poimenovali kasarna, po zgraditvi novega spremljevalnega protokolarnega objekta pa stara kasarna. Danes z njim upravlja Javni gospodarski zavod Protokolarne storitve Republike Slovenije.

Pričakovati bi bilo, da bi o tem in o kasnejši uporabi spremljevalnega protokolarnega objekta obstajala vsaj kakšna približno urejena dokumentacija, pa temu ni tako. Več je napisanega o tistih objektih na Brdu, ki imajo že stoletno tradicijo, kot pa o nekaj desetletij starih. Za hotel Kokra je v arhivu zavoda dosegljiva le urejena projektna dokumentacija o izgradnji in prenovah, za celotno obdobje po tem pa so o uporabi in poslovanju dostopna le nekatera fragmentarna, podatkovno nedosledno urejena in površna gradiva, iz katerih si je težko izoblikovati celo le približno predstavo o dogajanjih in poslovanju v posameznih obdobjih po njegovi izgradnji.

Investitor izgradnje spremljevalnega protokolarnega objekta je bil Izvršni svet Socialistične republike Slovenije. Vodja projekta je bil arhitekt Igor Lunaček, gradilo pa ga je podjetje SCT v letih

1973 in 1974. Hotel je bil odprt leta 1975.

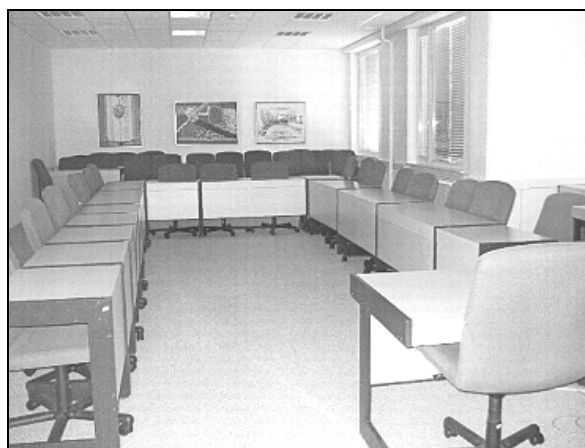
Kot je mogoče razbrati iz prvih razpoložljivih dokumentov, se na začetku objekt omenja kot spremljevalni protokolarni objekt, potem nova kasarna, hotel na kompleksu Kokra, hotel Brdo, na začetku leta 1975 pa se je uveljavilo današnje ime hotel Kokra. Prostorske kapacitete v hotelu naj bi bile namenjene kabinetu predsednika države, policiji, spremljevalnemu osebju in gardi. Poleg apartmajev, dvoposteljnih in enoposteljnih sob ter delovnih, skladiščnih in pomožnih prostorov za osebje hotela, ki naj bi štelo sedemdeset oseb, so bili v objektu za konferenčne namene in sestanke zgrajeni še klubski prostor, dva restavracijska prostora, sejna soba in prostor za odpravno službo. Po pripovedovanju vodje projekta naj bi bil hotel po prvotni zamisli investitorja lociran takoj za današnjim vhodom, po drugem mnenju pa severneje od današnje lokacije, ki torej predstavlja kompromisno rešitev med obema zamislama. Večino zemljišča kompleksa Kokra vzhodno od prvotnega posestva Brdo so pridobili z nakupi in menjavami posameznih parcel. Zemljišče je postalo "bela lisa" v prostorskih dokumentih, kar velja tudi za druge parcele posestva Brdo; kot da jih ne bi bilo. Za izgradnjo hotela v dokumentaciji razen projektov za izgradnjo, nekaterih projektov izvedenih del in izračunov ni ne lokacijskega in ne gradbenega ali kakšnih drugih dovoljenj in soglasij.



*Hotel Kokra (foto: Jože Trobec)*



*Dvorana Margareta (foto: Jože Trobec)*



*Dvorana Katarina (foto: Jože Trobec)*

Prvo obdobje po izgradnji je hotel funkcioniral predvsem kot spremljevalni protokolarni objekt, kot pomožni objekt. Praviloma je bil slabo zaseden in neekonomično izkoriščen. Za prvi korak k odpiranju in bolj ekonomični rabi hotela lahko štejemo pogodbo, podpisano konec leta 1988 z Gospodarsko zbornico Slovenije. Z njo so proste spalne, pisarniške in konferenčne kapacitete hotela prvič ponudili komercialni rabi Centru Brdo za usposabljanja vodilnih in vodstvenih kadrov v gospodarstvu in negospodarstvu. To je potekalo do leta 2000. Po tem letu so proste kapacitete za povečanje komercialnih prihodkov in števila hotelskih gostov slabo premišljeno ponudili tudi celi vrsti drugih uporabnikov za različne dejavnosti, ki so imele praviloma krajši rok trajanja.

Ker je bil hotel zamišljen kot spremljevalni protokolarni objekt in ker v hotelu do leta 1995 ni bilo pomembnejših in večjih investicijskih vzdrževanj ali obnov, je postajal zaradi nefunkcionalnosti in zastarelosti vse manj primeren za komercialno rabo. V okviru rednih vzdrževanj so bili zamenjani le nekateri deli gostinske opreme, talne obloge in nekatere strojne inštalacije. Celotno stanje, videz in zmožljivosti hotela so sredi devetdesetih let zaradi tega že tako zaostajali za nivojem, ponudbo in podobo primerljivih hotelov v širši okolici, da so odgovorni začeli razmišljati o postopni sanaciji sanitarno-tehničnega stanja, strukturni prilagoditvi in povečanju funkcionalnosti, kakovostnem dvigu ponudbe in o izboljšavi zunanje arhitektonske podobe. Kljub poudarjenim komercialnim naporom upravljalca je bila zasedenost hotela vse nižja. Zato je bilo nujno potrebno začeti razmišljati o takšni prenovi, ki bi povečala obseg in kakovost spalnih zmožljivosti po posameznih nadstropjih ter o strukturnih prostorskih prilagoditvah potrebam časa in gostov.

Zaradi omejenih finančnih zmožnosti so bile v letu 1997 po zamislih arhitekta Matjaža Tomorija s

sodelavci v celoti prenovljene le spalne zmožljivosti v prvem nadstropju in konferenčni dvorani. V letu 1998 je bila istemu arhitektu (tudi zaradi razvojnih načrtov in želja Centra Brdo) naročena izdelava idejno-programskega projekta za preново hotela s prizidkom, ker je bilo jasno, da bo nujno potrebno prenoviti hotel v celoti in ga morda celo razširiti, da bi lahko igral vlogo glavnega logističnega centra in komercialnega objekta znotraj kompleksa Brdo. Dotrajanost in sanitarna oporečnost infrastrukture hotela pa je šele na začetku leta 2002 pripeljala do začetka temeljite in načrtne prenove celotnega hotela. Investitor je bil Servis skupnih služb Vlade Republike Slovenije. Osnovni cilj prenove je bil zagotoviti ustrežnejši standard oskrbe in namestitve za goste ob protokolarnih, reprezentančnih in podjetniških dogodkih, saj bi bila brez tega ogrožena načrtovana povečana vloga Brda kot reprezentančnega centra, na dolgi rok pa bi bila onemogočena tudi zelena večja komercialna raba njegovih prostih kapacitet. Osnovni cilji zadnje prenove in posodobitve hotela so bili optimirati razpoložljive prostorske zmožljivosti z vidika uporabnosti, zmanjšati stroške rednega vzdrževanja in povečati prihodke predvsem s povečanjem števila nočitev. S prenovno so kvalitetno povečali in posodobili nočitvene zmožljivosti hotela v drugem in tretjem nadstropju z dodatnimi v podstrešju, v celoti prenovili kuhinjo, pomožne prostore in restavracijo, v celoti prenovili vse pisarniške prostore in učilnice, recepcijo in vhodni "hall" z dnevnim barom, prenovili in povečali "hall" v prvem nadstropju z dostopom na novi nadstrešek uvoza pri glavnem vhodu in izdelali novo fasado. V letu 2003 je bila temeljito prenovljena in posodobljena velika konferenčna dvorana. Zamenjana je bila celotna zunanja razsvetljava hotela in parkirišča. Za zaključek popolne prenove hotela pa bo v naslednjih letih tudi dokončana prenova kleti, v kateri bo "wellness" cen-

ter z barom, po energetskem pregledu bodo posodobljene še nekatere energetske naprave, zamenjana kritina strehe in posodobljena parkirišča.

Vzporedno z zadnjo posodobitvijo in prenovo hotela je začel teči tudi stroškovno in strokovno zahteven ter dolgotrajen in naporen postopek za odpravo "belih lis" v prostorskih dokumentih in za legalizacijo objektov, zgrajenih po letu 1967 na Brdu. Za legalizacijo hotela je bilo potrebno na novo pripraviti celotno projektno dokumentacijo ter temeljito prenoviti in posodobiti čistilno napravo, da sta bili lahko na koncu pridobljeni dovoljenji za uporabo in obratovanje. Sredi leta 2003 je bilo najprej po postopku pridobljeno lokacijsko dovoljenje. Na osnovi projektne dokumentacije, ki jo je izdelal arhitekt Franc Nadižar s sodelavci in ki je vsebovala vse potrebne načrte, soglasja ter mnenja organov in organizacij, je bilo zgodaj jeseni leta 2003 pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje. Temu je sledil tehnični pregled objekta in odpravljanje pomanjkljivosti, ki so jih ugotovili posamezni inšpektorji, da je bilo v zadnjih mesecih leta 2003 mogoče pridobiti še uporabno in na koncu obratovalno dovoljenje. Hotel se je s prenovo in legalizacijo izboljšal tako kvantitativno kot kvalitativno. Po kategorizaciji je s treh napredoval na štiri zvezdice.



*Dvorana Serafina (foto: Jože Trobec)*

Šele po zaključeni popolni prenovi hotela bo možno zagotoviti tudi bolj racionalno in ekonomično opravljanje osnovnih dejavnosti zavoda na Brdu nasploh (zagotavljanje vrhunskih storitev za protokolarne, reprezentančne in podjetniške dogodke, kvalitetno vzdrževanje premoženja ter varovanje naravne in kulturne dediščine). Hotel Kokra bo lahko v celoti igral vlogo logističnega

centra za posamezne ostale reprezentančne objekte ter za protokolarne, reprezentančne in podjetniške dogodke na Brdu in na drugih lokacijah. Tedaj bo možno v večjem obsegu zagotavljati zeleno kombinirano rabo protokolarnih in reprezentančnih objektov. Komercialni prihodki od podjetniških dogodkov in nočitev se bodo lahko v primerjavi s preteklostjo vsaj podvojili. To pa bo na dolgi rok tudi realno pomenilo in omogočalo nižje stroške države za vzdrževanje in uporabo reprezentančnih in protokolarnih objektov, s katerimi razpolaga.



## Z U S A M M E N F A S S U N G

### Das Hotel Kokra

Zu Beginn der siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts wurde der Bau eines größeren Residenz-Nebengebäudes an der östlichen Seite von Gut Brdo beschlossen. In den ersten uns zur Verfügung stehenden Dokumenten wird die Anlage als Residenz-Nebengebäude, als Kaserne, als Hotel im Komplex Kokra, als Hotel Brdo erwähnt, bis sich zu Jahresbeginn 1975 der heutige Name – Hotel Kokra – durchzusetzen begann. Die Unterkunftskapazitäten sollten dem Kabinett des Staatspräsidenten, ferner der Polizei, dem Begleitpersonal und der Garde zur Verfügung stehen. Da das Hotel als Residenz-Nebengebäude konzipiert war und es im Hotel bis 1995 zu keinen größeren Investitions- oder Instandhaltungsarbeiten kam, galt es wegen seiner funktionalen Mängel und Überalterung als immer weniger geeignet. Der ganze Zustand, in dem sich das Hotel befand, sein Aussehen und seine Kapazitäten blieben in den neunziger Jahren hinter dem Niveau, dem Angebot und dem Aussehen anderer vergleichbarer Hotels in der weiteren Umgebung zurück. Aus diesem Grund wurde das Hotel in den letzten Jahren so gründlich erneuert und modernisiert, dass nun auch seine kommerzielle Nutzung möglich ist. Heute dient das Hotel als logistisches Zentrum bei diplomatischen und anderen Empfängen, die in den Residenzgebäuden stattfinden, die von der öffentlich-rechtlichen Anstalt *Javni gospodarski zavod Protokolarne storitve Republike Slovenije* verwaltet werden.