

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Ассоциация “Компетенцетрум Гроссидлунген”

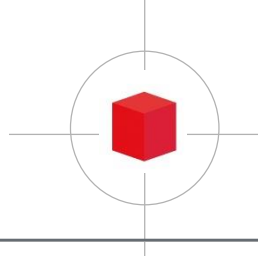
Ассоциация “Центр компетенции по крупным жилым массивам”



Dr. Bernd Hunger
Доктор Бернд Хунгер
Председатель Правления
Ассоциации



Dipl.-Ing. Ralf Protz
Дипл.-инж. Ральф Протц
Руководитель Ассоциации



Университеты

**Жилищные компании
и кооперативы**

Города и общины

**Союзы организаций
в жилищной сфере**

**Архитекторы
Планировщики
Инженеры**

**Сервисные
организации**

**Надрегиональные
союзы
и учреждения**

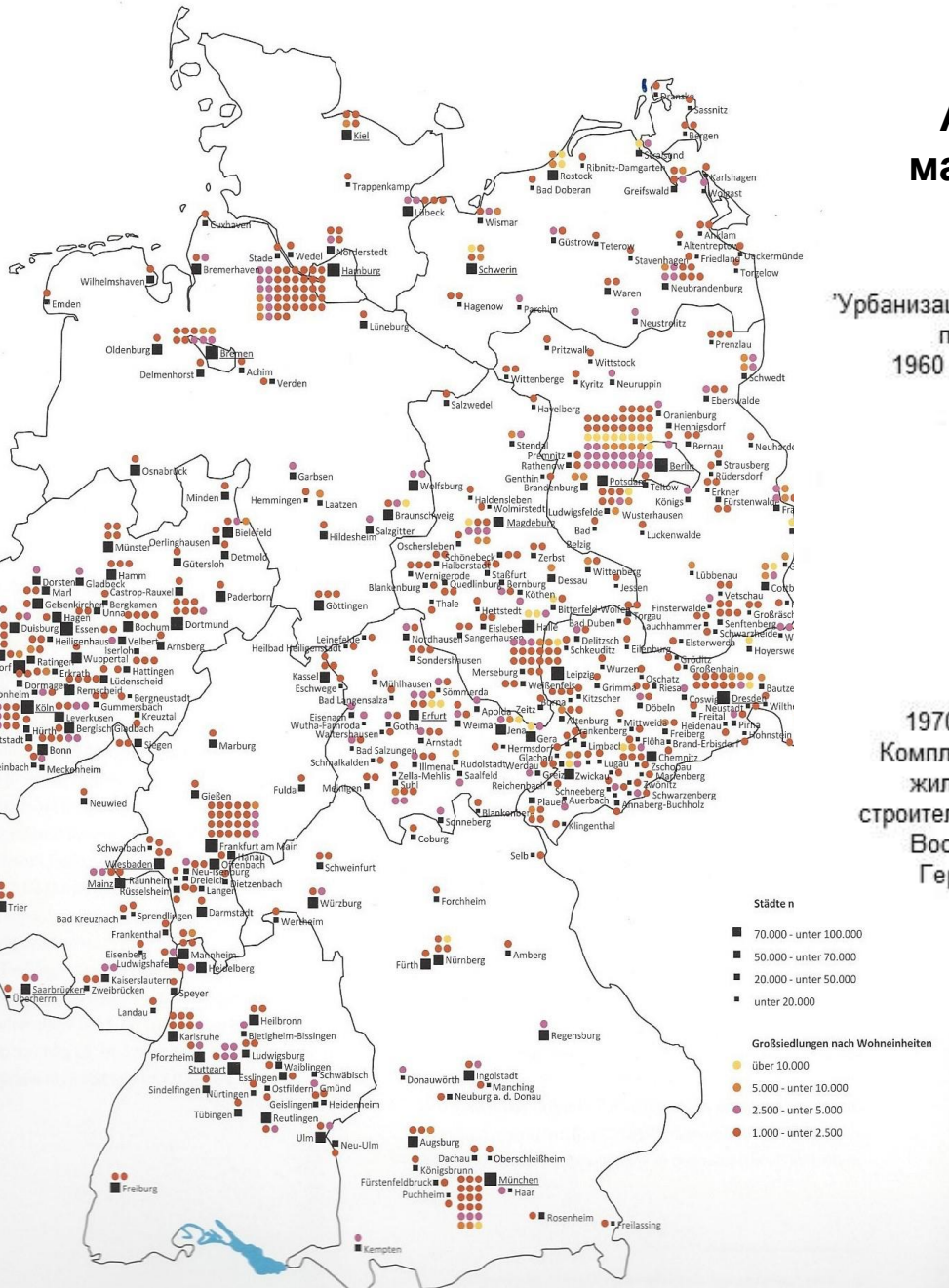
Частные лица

**Агентства
санации**

**Члены ассоциации – сообщество профессионалов с
разнообразной экспертизой**

Исследование Центр компетенции и Difu 2014

Анализ положения крупных жилых массивов на рынке жилья в Германии



'Урбанизация через плотность'
1960 – 1980 гг.

1970-80 гг.
Комплексное жилищное строительство.
Восточная Германия

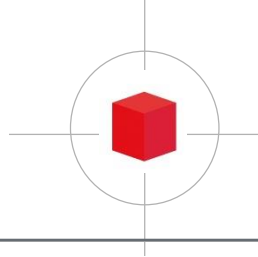


Первые модернистские микрорайоны
1920-30 гг.

1950 – 1960 гг.
Послевоенное восстановление

Доля на рынке жилья:

- 20% всех арендуемых квартир
- более 8 миллионов жителей (10% населения страны)



1 Градостроительное развитие территорий

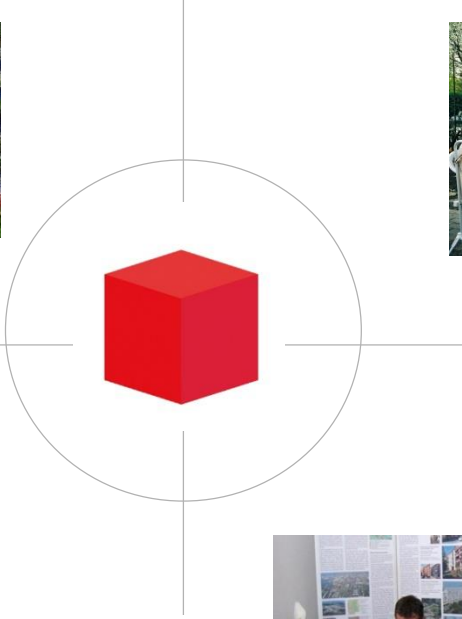


Знания и компетенции в 6 областях.
Объединение усилий.

4 Социальная стабилизация и участие жителей



2 Строительное обновление



5 Управление жильем и финансирование

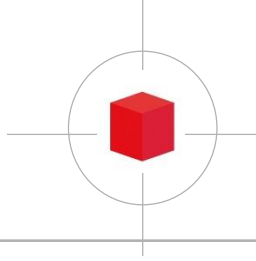


3 Энергетическая Модернизация и защита климата



6 Управление процессами и менеджмент





Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Ассоциация “Компетенцетрум Гроссзидлунген”

Ассоциация “Центр компетенции по крупным жилым массивам”

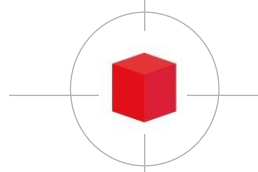
Берлинская стратегия обновления крупных жилых массивов

Die Berliner Strategie zur Erneuerung der Großsiedlungen

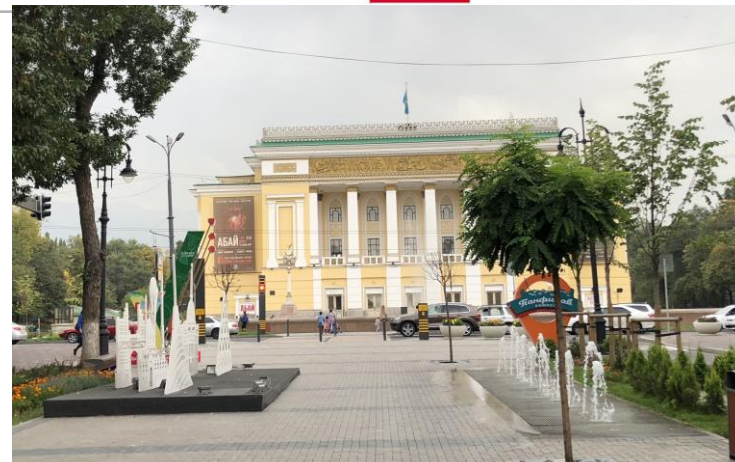
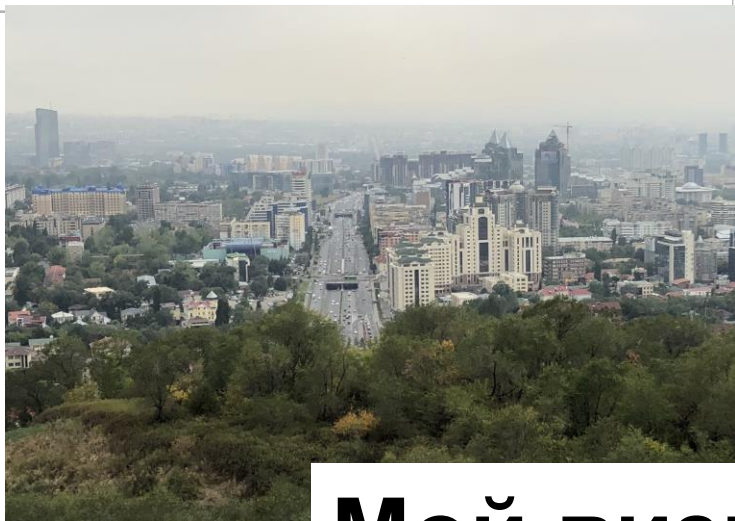
Dipl.-Ing. Ralf Protz

Дипл.-инж. Ральф Протц

Руководитель Ассоциации

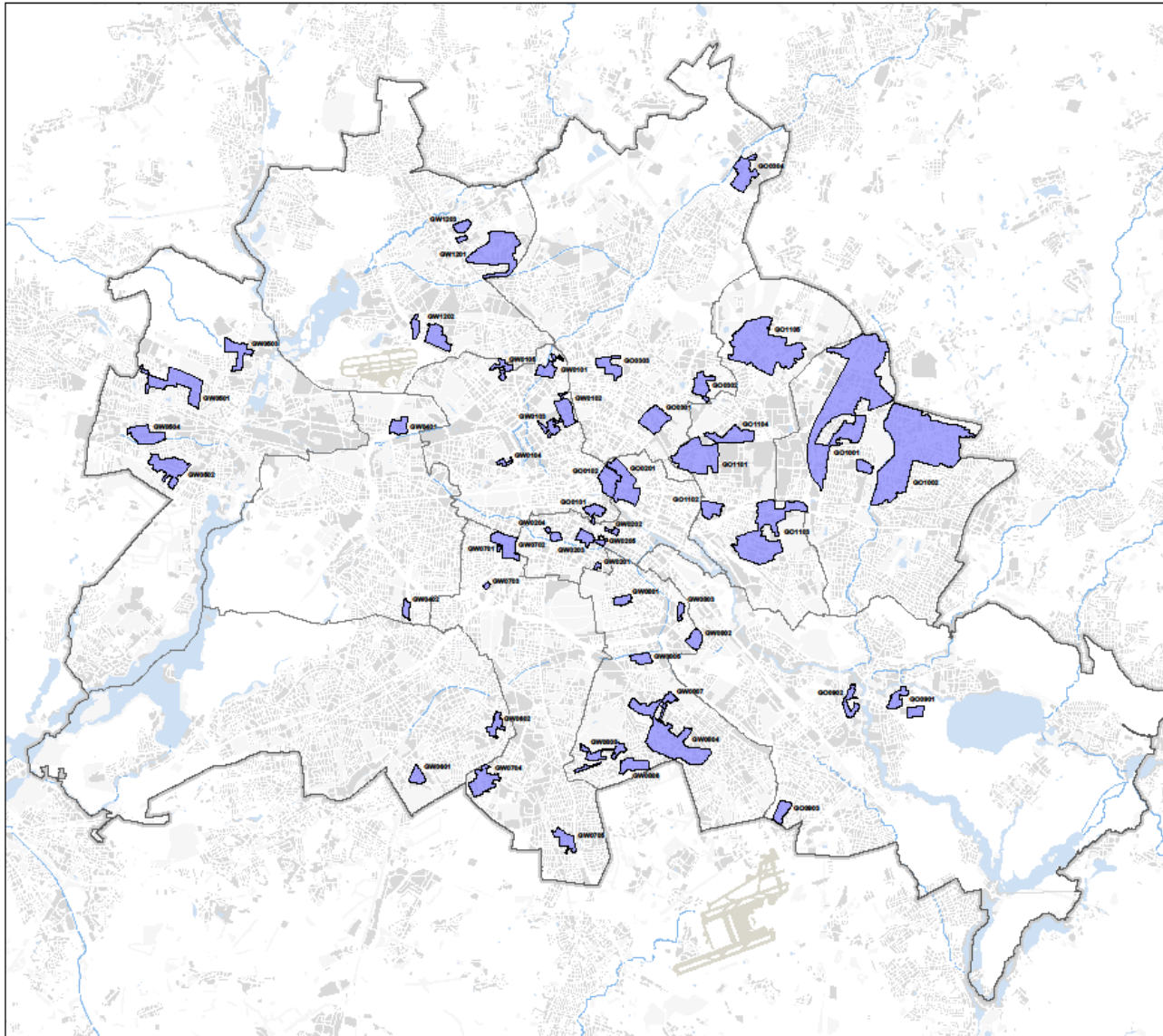
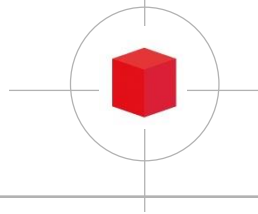


Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.V.



Мой визит в Алматы 2018



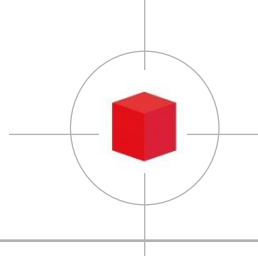


В Берлине насчитывается около 1,9 млн квартир, в которых проживает примерно 3.5 млн человек.

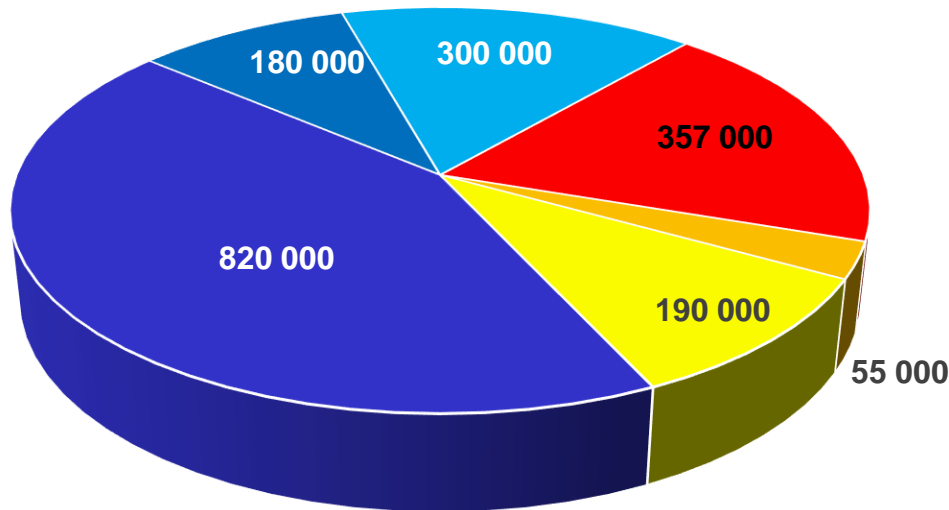
410.000 квартир находятся в районах массовой застройки (примерно 22%).

273 000 квартир в Восточном Берлине – индустриальное строительство (50%).

Каждый второй житель в восточной части города проживает в такой квартире



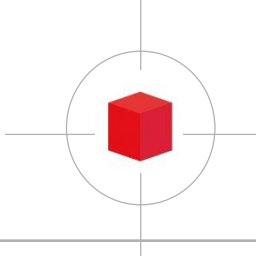
Структура собственности на рынке жилья в Берлине 1.902.000 квартир



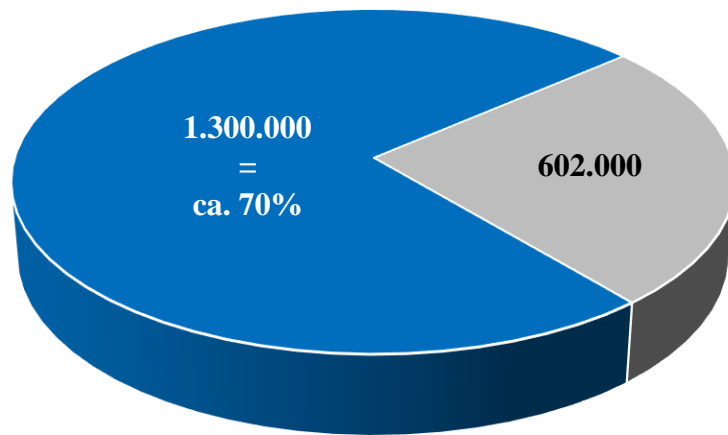
- частные собственники (многоквартирные дома)
- частные собственники (частные дома)
- ОСМД
- коммунальные жилищно-строительные компании
- другие собственники
- жилищно-строительные компании

Примерно 75 % всех квартир сдаются в аренду!

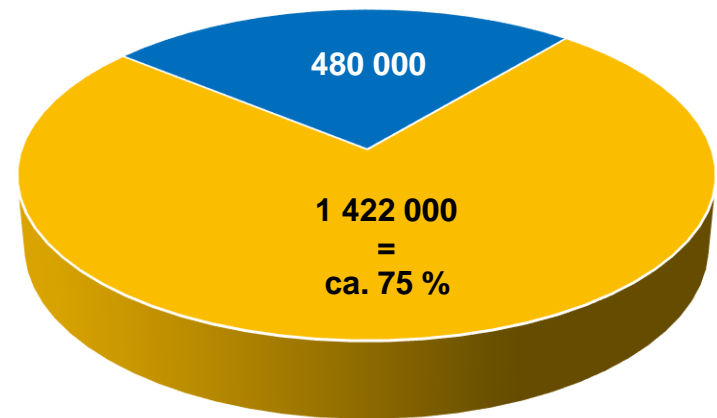
- 75 % всего жилья является частной собственностью
- 16 % муниципальная собственность
- 9 % кооперативная собственность



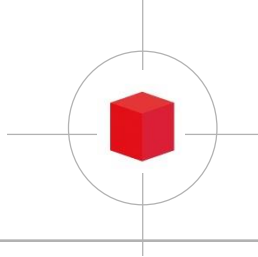
Рынок жилья в Берлине (1.902.000 квартир)



70% квартир находится в частной собственности




75% квартир сдается в аренду



Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.v.

Муниципальные жилищные компании в Берлине

 **degewo** 79.000 квартир
Mehr Stadt. Mehr Leben.

 **HOWOGE** 75.000 квартир

 **GEWOBAГ** 72.000 квартир

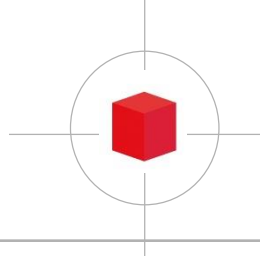
 **STADT UND LAND** 51.000 квартир
WOHNBAUTEN-GESELLSCHAFT MBH
GESCHÄFTSBESORGERIN DER WOGEGE

 **GESOBAU** 46.000 квартир

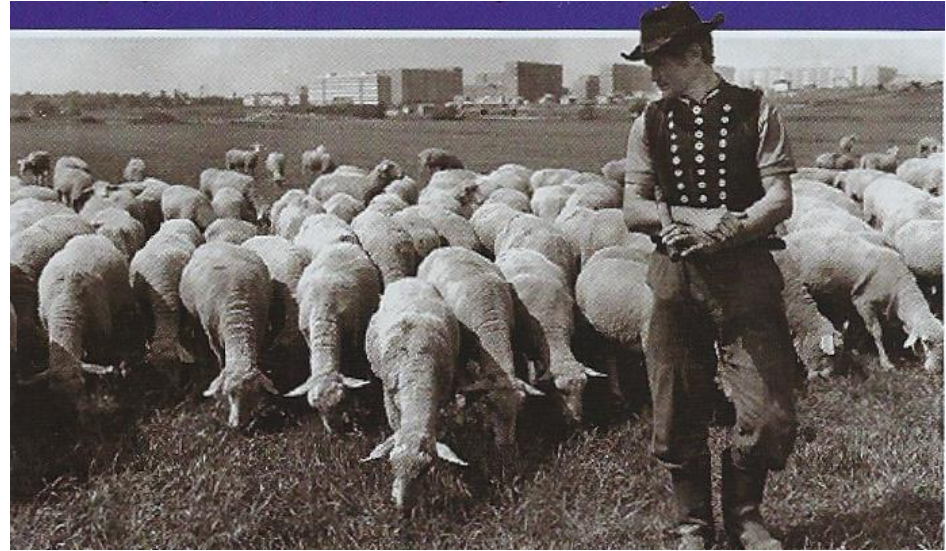
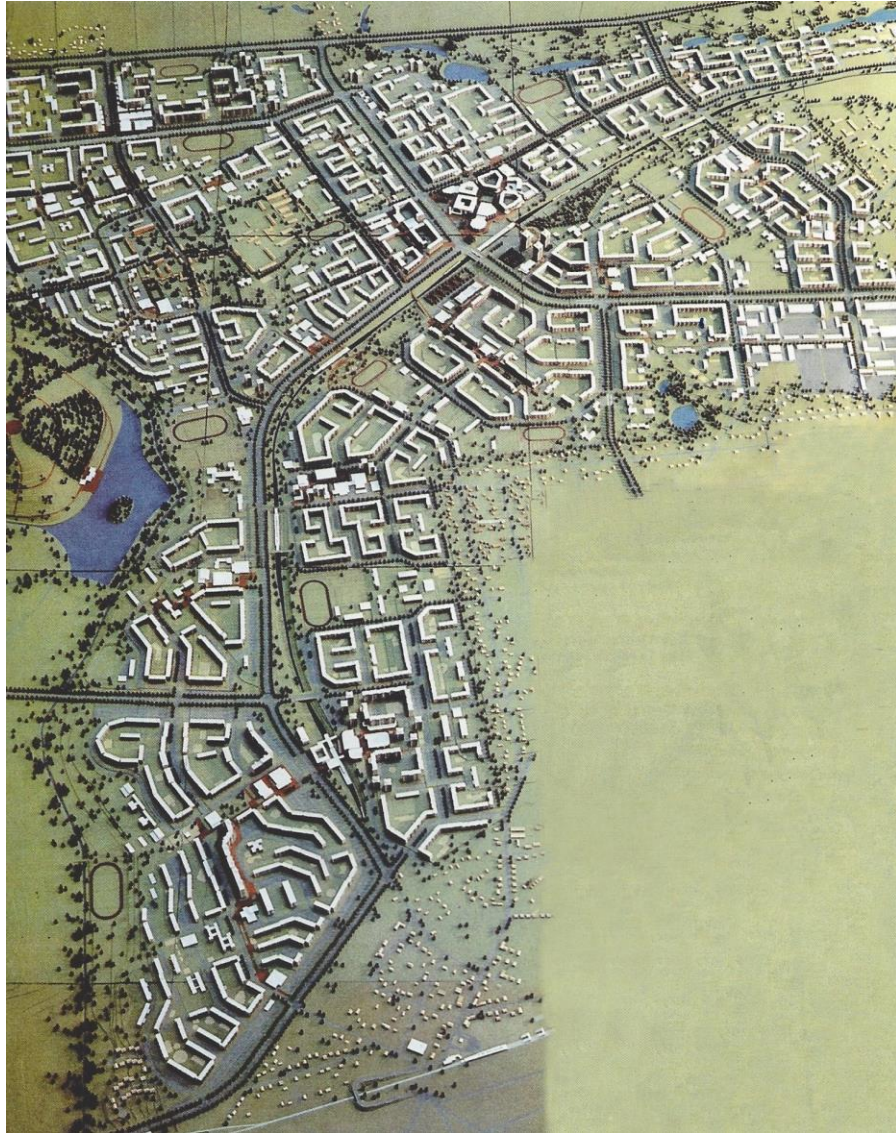
 **WBM** 33.000 квартир
Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH

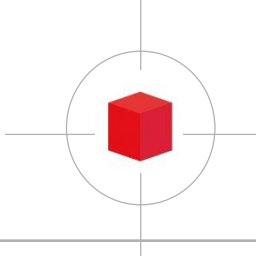
 **berlinovo** 24.000 квартир
IMMOBILIEN

Всего 380.000 квартир



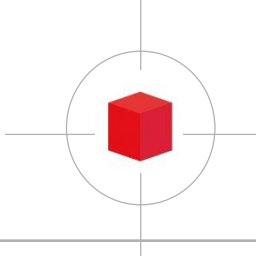
Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.v.





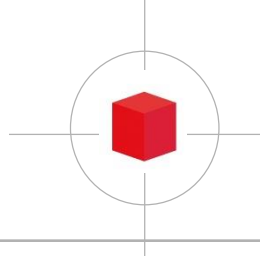
Новый жилой массив Хеллерсдорф, 1989 год





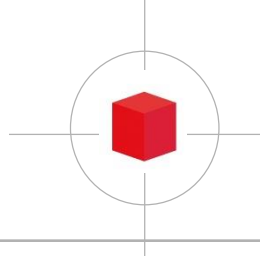
Исходная ситуация 1989/ 90гг.



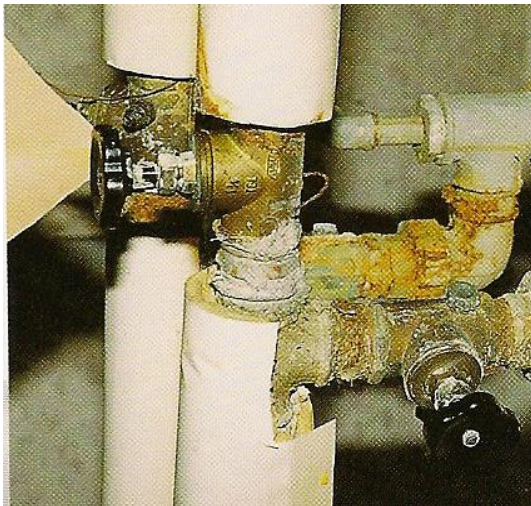


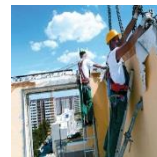
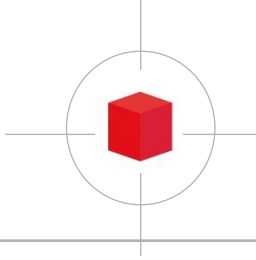
Исходная ситуация 1989/ 90гг.





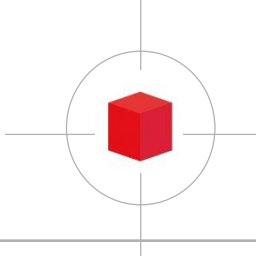
Исходная ситуация 1989/ 90гг.





Ситуация в 1990: Состояние жилья в центре Восточного Берлина





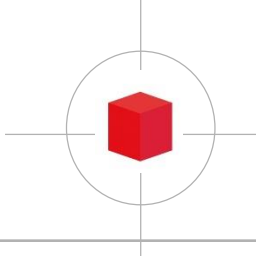
Зачем нужен ремонт и модернизация жилого фонда?

Наш ответ:

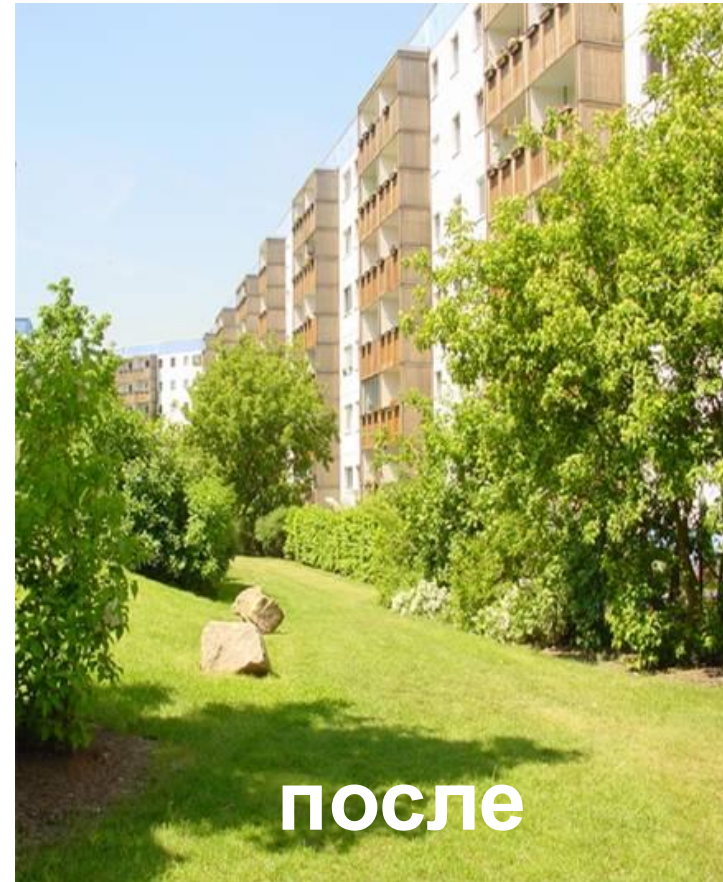
Только богатые люди (страны) могут позволить себе дома в плохом состоянии!

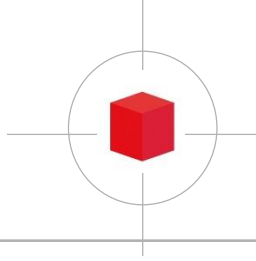
Мы слишком бедны, чтобы тратить дорогую энергию!



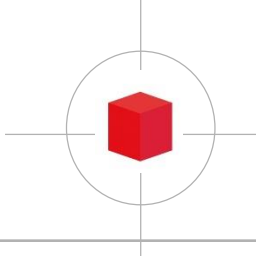


Решение: быстрое устранение дефицитов, чтобы сохранить позиции жилых массивов на общем рынке жилья в Берлине



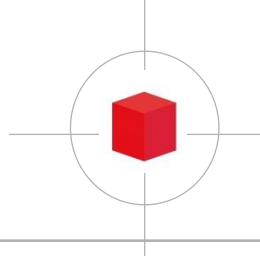


**Что было необходимо для этого?
Что мы сделали?**

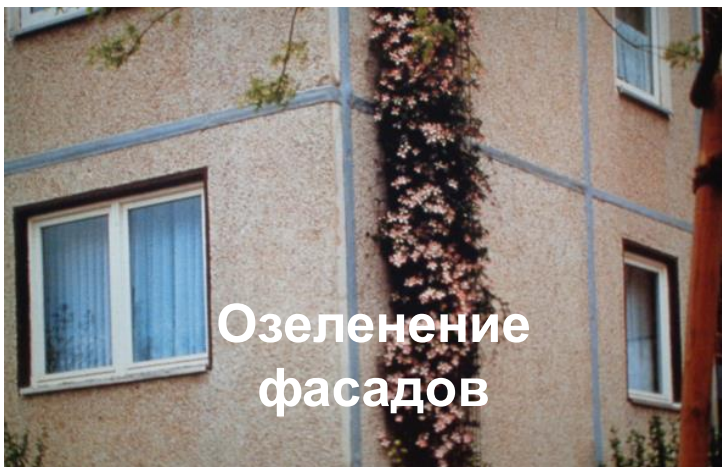


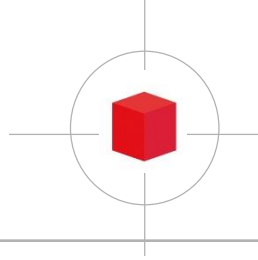
1. Выйти в контакт с жильцами и обсудить их проблемы!



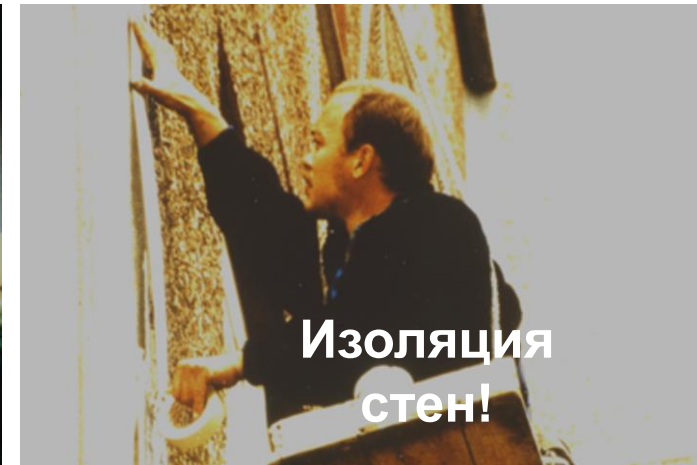
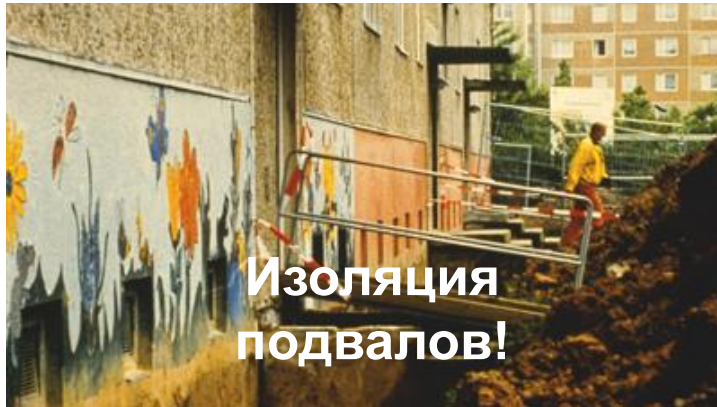


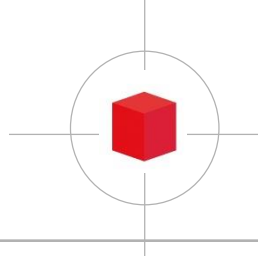
1.a Первые меры: «Процесс начался!»





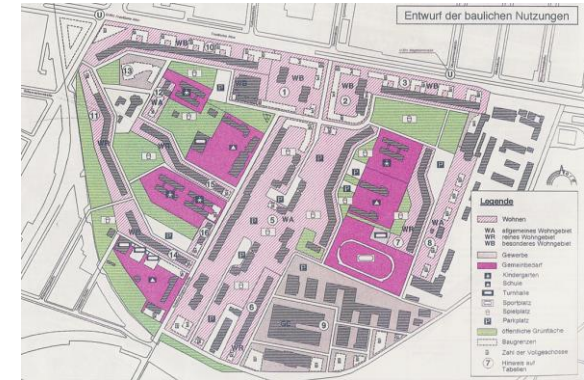
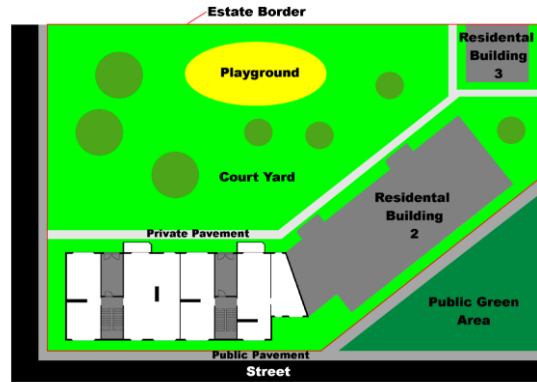
1.b Первые меры: «Процесс начался!»

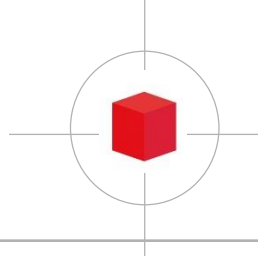




2. Аналіз

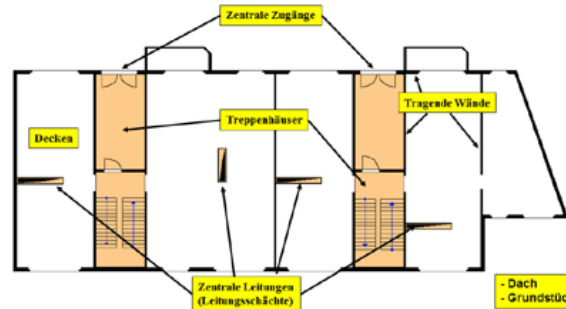
- правовой
- градостроительный
- социальный
- технический



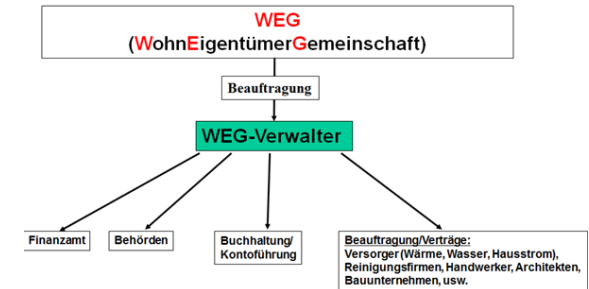


2. Анализ

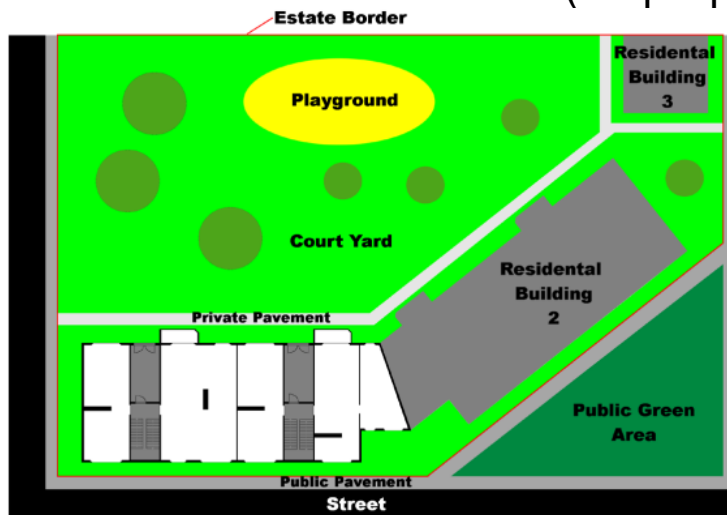
- правовой
- градостроительный
- социальный
- технический



общее имущество и
собственное имущество
(квартира)



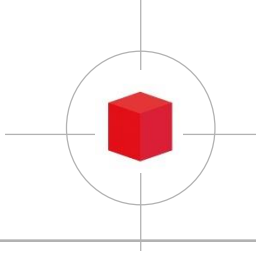
создание общества
совладельцев (ОСББ)



определение придомового участка

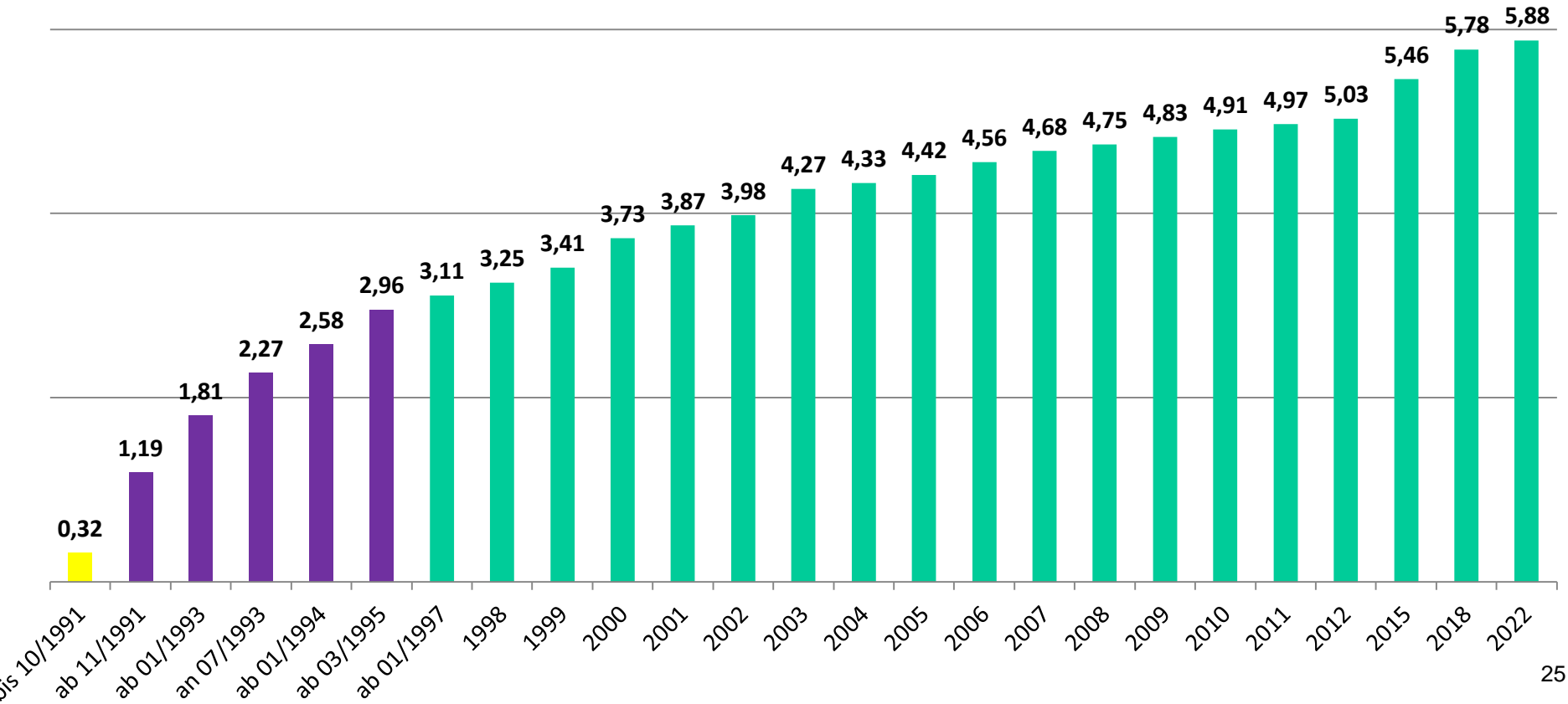


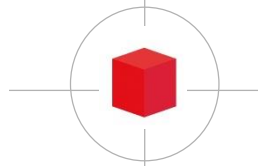
постепенное увеличение арендной
платы до рыночных показателей



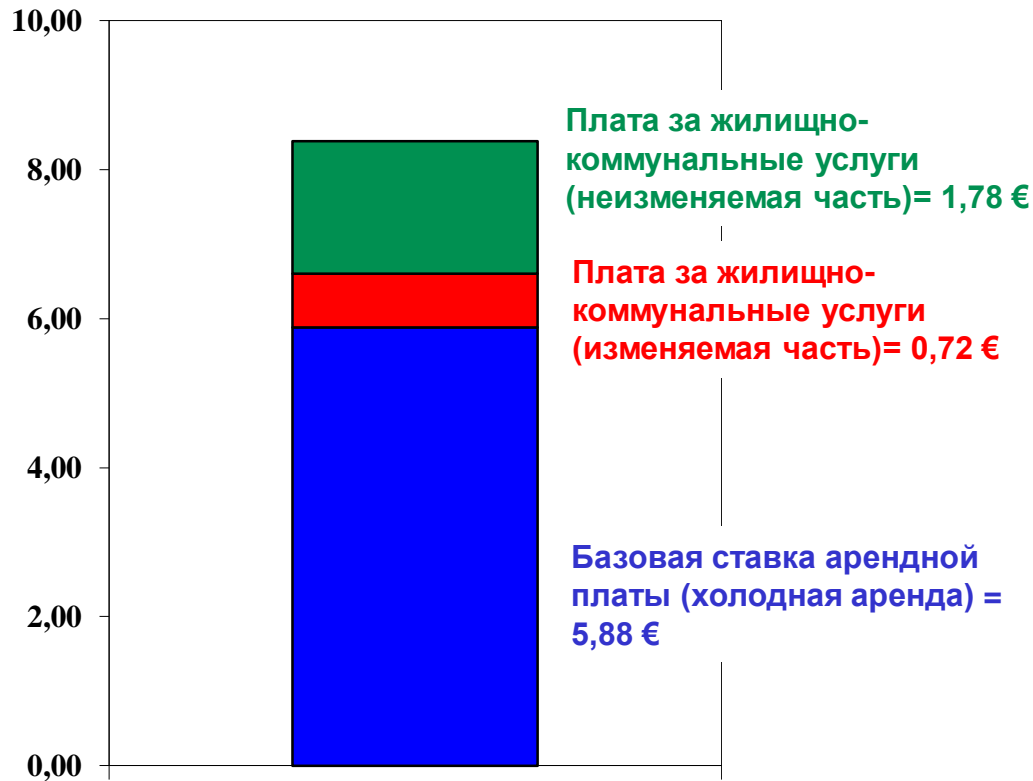
Рост арендной платы (€/кв.м. и месяц)

Средний показатель в Берлине = 6,72 €/кв.м.

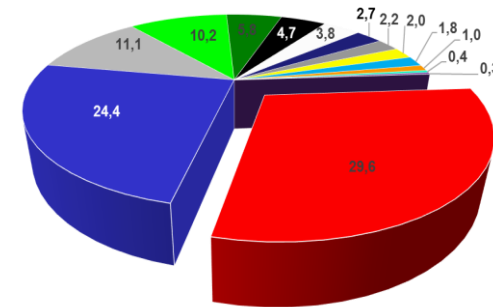




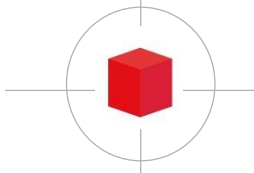
Арендная плата



Холодная аренда: 5,88 € + ЖКУ: 2,50 € = : **8,38 €**
(entspr. 25,3% vom HNEK)

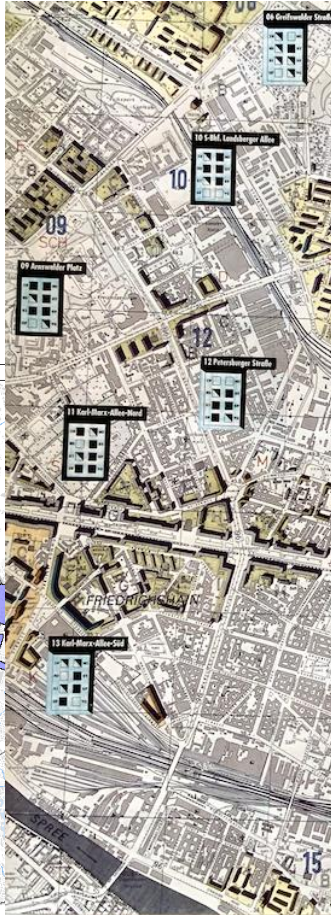
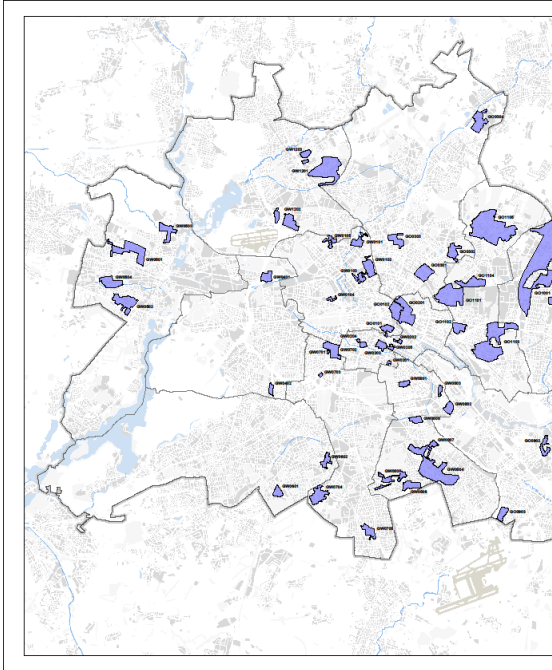
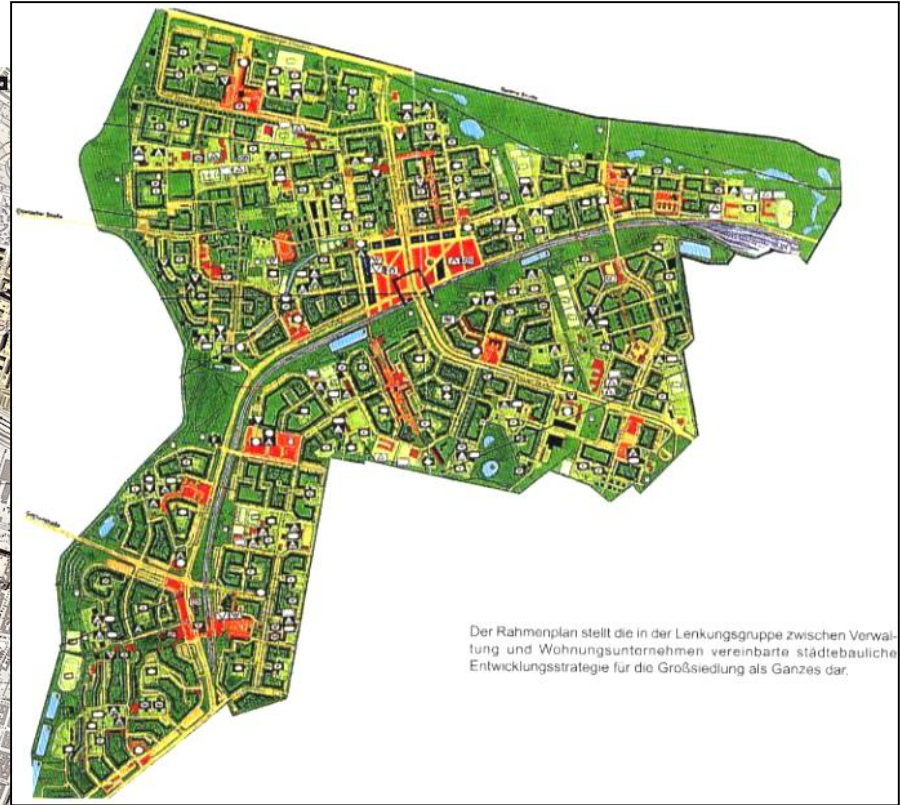


- **Отопление / горячая вода** Heizung/Warmwasser
- **Вода / сточные воды** Wasser/Abwasser
- **Утилизация отходов** Müllentsorgung
- **Уход за зелеными насаждениями**
- **Уборка дома** Hausreinigung
- **Налоги** Grundsteuern
- **Очистка улицы / зимнее обслуживание** Straßenreinigung/Winterdienst
- **Страхование здания** Gebäudeversicherung
- **Смотритель** Hauswart
- **Электричество для общих нужд** Hausstrom
- **Обслуживание вентиляции** Wartung der Lüftung
- **Кабельное ТВ** Kabel-TV
- **Обслуживание Лифта** Wartung des Aufzugs
- **Другие (проверка TÜV)** Sonstiges (z.B. TÜV-Prüfung)

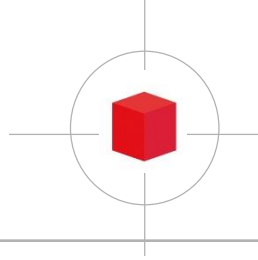


2. Анализ

- правовой
- градостроительный
- социальный
- технический



0 50m
 Maßstab: 1:140.000 (DM A3)
 Bearbeitung: 11.11.2009
 Konzeption: StadtMöbWohn IV B.S.
 Kartographie: StadtMöbWohn IV-Verkehrsbild Service
 Hintergrund: GDU
 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



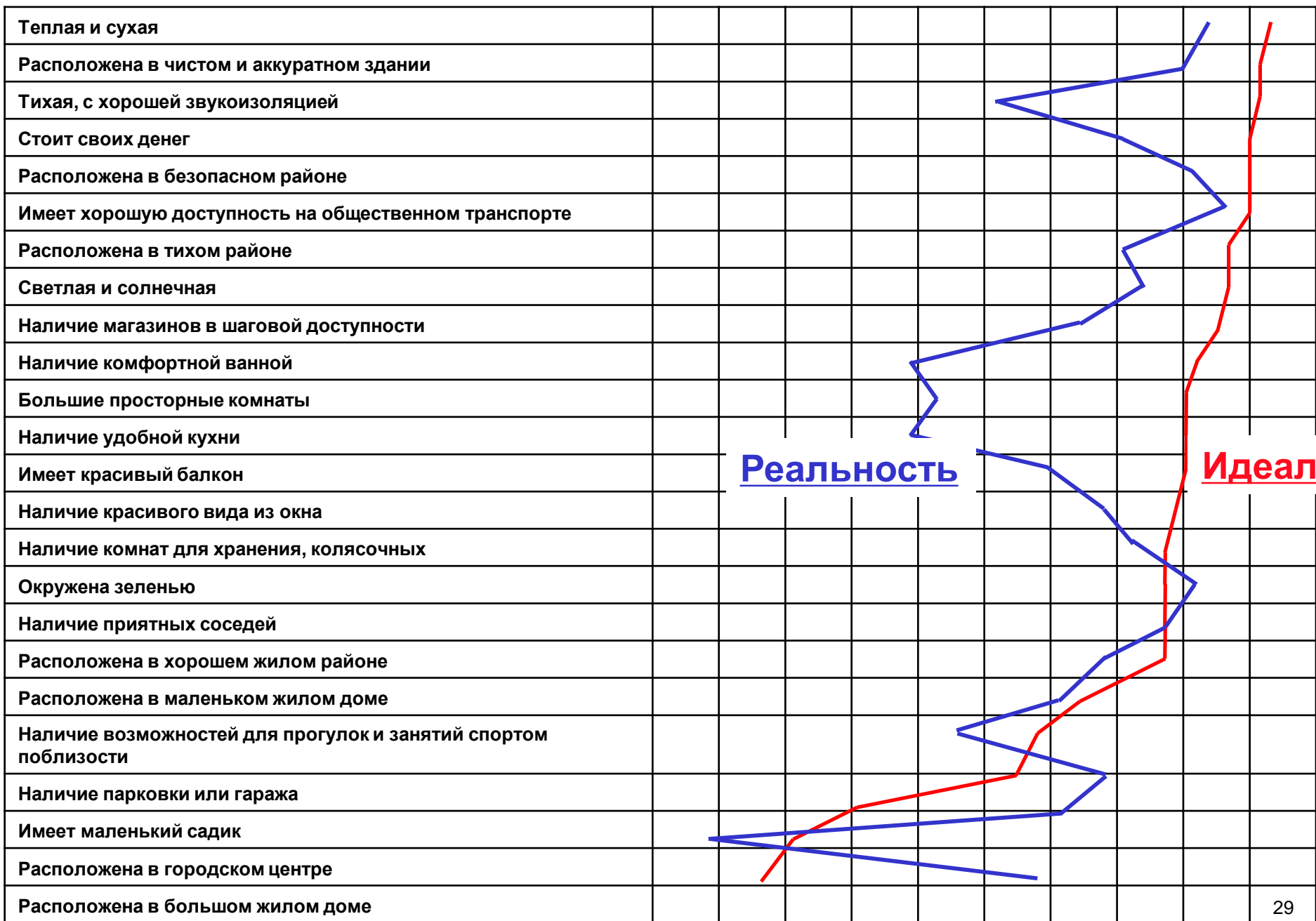
2. Анализ

- правовой
- градостроительный
- **социальный**
- технический



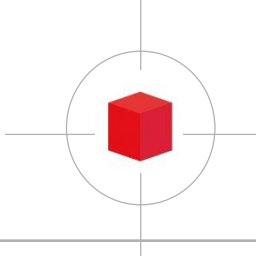
Характеристики идеальной квартиры

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Реальность

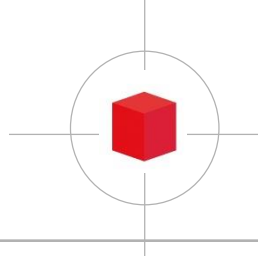
Идеал



2. Анализ

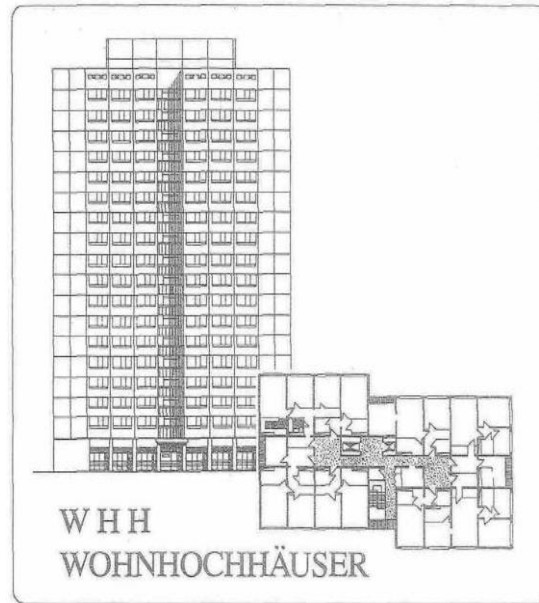
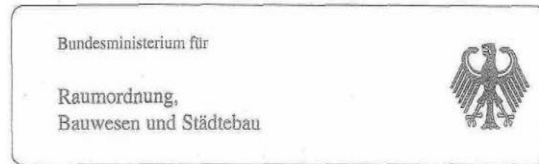
- правовой
- градостроительный
- социальный
- **технический**





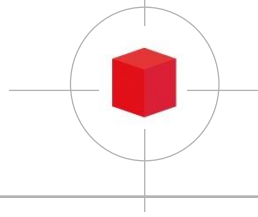
10 серий жилищного строительства, которые встречаются чаще всего

Серии типового жилищного строительства Восточный Берлин

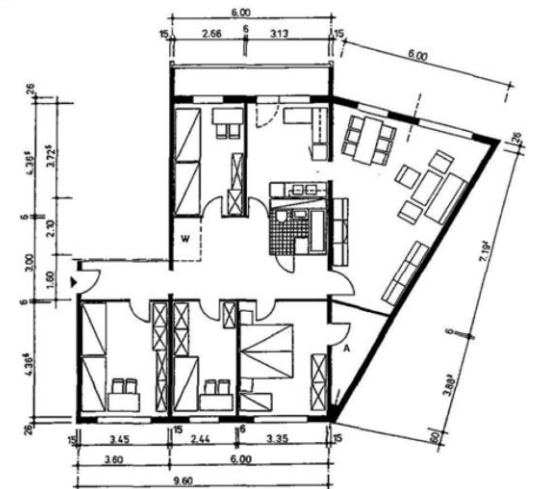
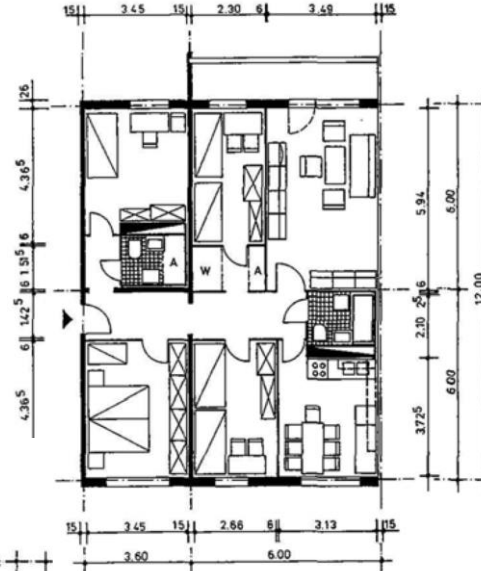
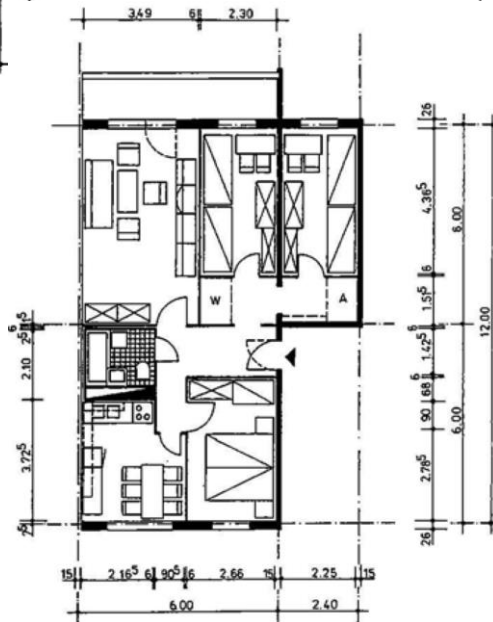
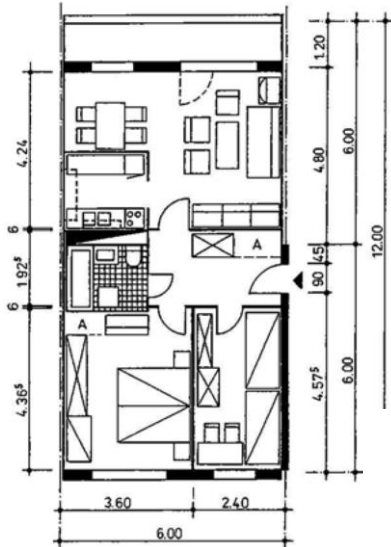


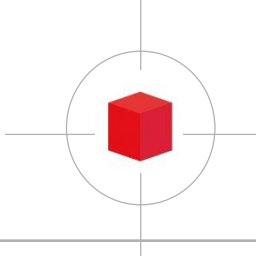
Leitfaden für die Instandsetzung und Modernisierung
von Wohngebäuden in der Plattenbauweise

- Q3A
- QX
- QP
- P2
- WBS 70/5
- WBS 70/11
- WHH SK
- WHH GT
- WHH GT 85
- SK Scheibe



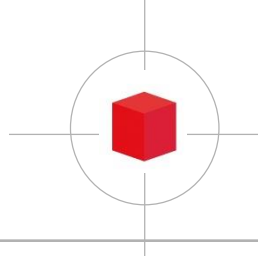
Планировки





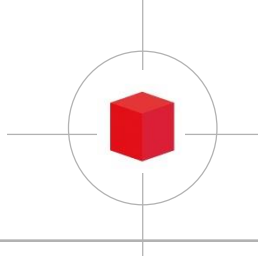
Решение: Программа поддержки модернизации зданий

Строительные мероприятия:	Q3A	QX	P2 5	P2 11	QP 59-64	QP 71	WBS 70 11	WBS 70 5-6	WNN GT	WNN GT 85	WNN SK	SK Scheibe
Отопление	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Вентиляция	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Электропроводка	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Пожарная безопасность	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Вода /санитарные условия	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Керамическая плитка	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Фасады	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Подвалы	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Балконы	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Крыши	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Окна	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Уплотнение	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Двери квартир	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Подъезды	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Ролль-ставни	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Дизайн	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Лестницы	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Ограждения	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Отходы	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Верхняя граница затрат (тыс.евро)	32,5	32	32,5	23	30	28	15-30	10-32	22,5	7	22	22,5

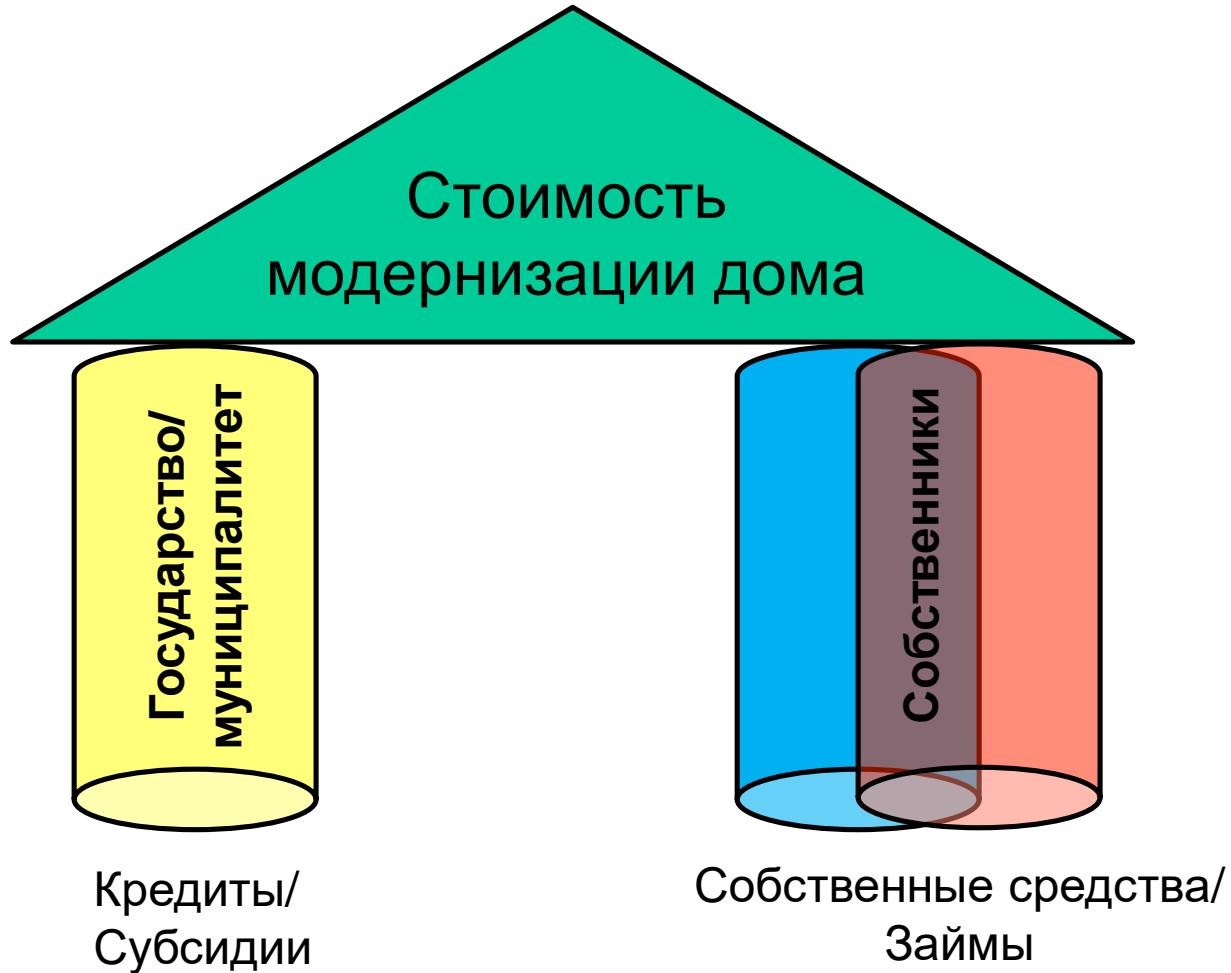


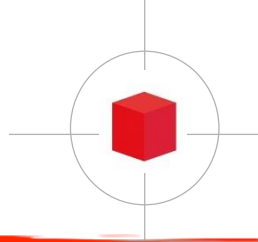
Распределение финансовой нагрузки





Распределение финансовой нагрузки



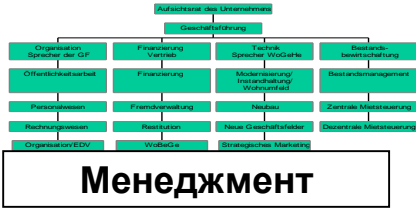


3. Комплексный подход к дальнейшему развитию крупных жилых массивов

Финансирование



Стратегия / видение



Менеджмент



Участие жильцов

Развитие
больших
жилых массивов

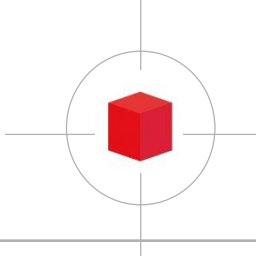
Планирование/
руководство



Управление жильем

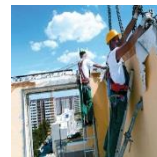
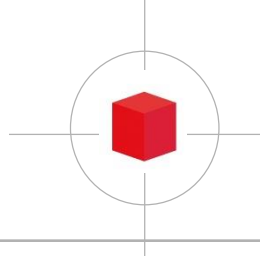


Строительные технологии



4. Пилотный проект: тестирование стратегии

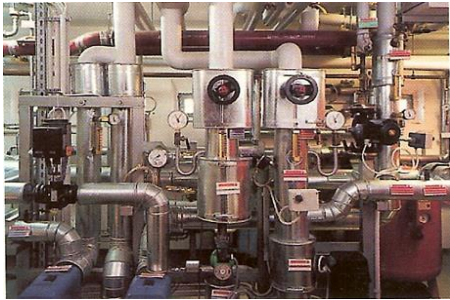


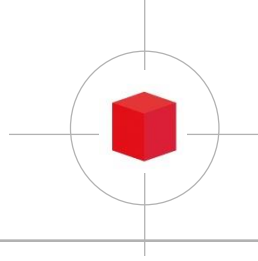


Стратегии модернизации

Вертикальная стратегия

Горизонтальная стратегия





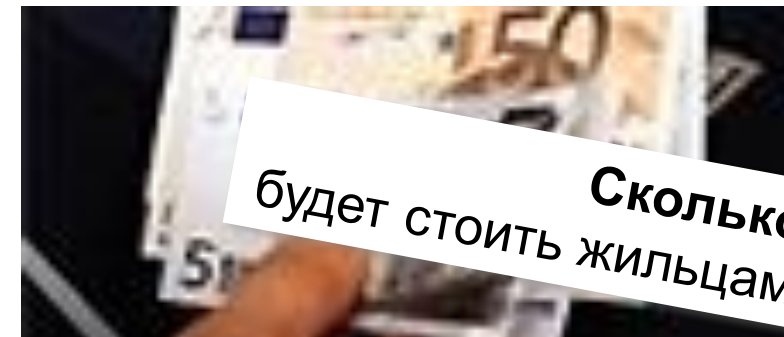
Три основных вопроса должны получить ответы до начала строительства!



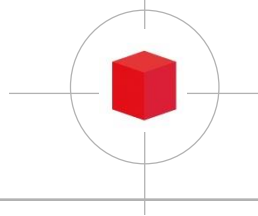
Что будет сделано?



Когда будет сделано?

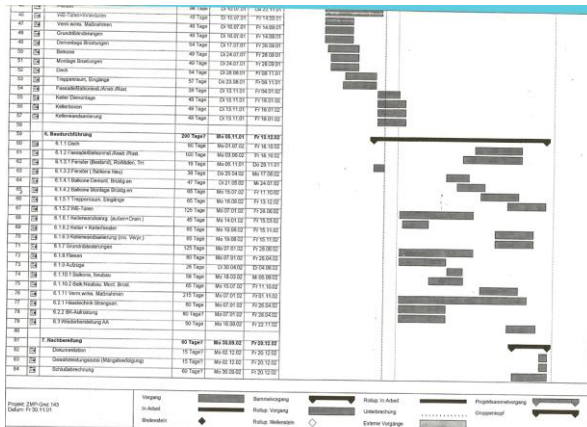


Сколько будет стоить жильцам?



При этом следует прояснить следующие пункты до начала строительства:

Планирование градостроительных, архитектурных, технических и технологических решений

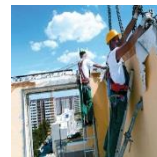
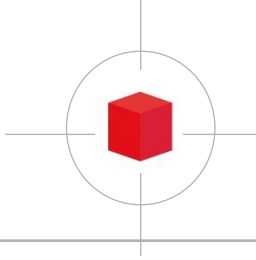


Составление плана работ по срокам



Grushevskogo Str., 8		Kosten [€/m²Wfl.] / cost [€/m²living_space]				
Nr.	Maßnahme / action	Energetische Maßnahmen / actions for thermal modernization		Sonstige Maßnahmen / other actions		Gesamtkosten / total cost
		GE / community share	SE / private share	GE / community share	SE / private share	
1	Dach / roof			21 €		
2	Wärmedämmung oberste Geschosdecke (Kalt Dach) / top floor ceiling insulation (cold roof)	11 €				
3	Außenwände (Wärmedämmung Fassade) / External walls (insulation facade)	59 €				
4	Fenster / windows		45 €			
5	Wohnungseingangstüren / apartment doors		11 €			
6	Treppenhäuser / staircase			10 €		
7	Kellerdeckendämmung / insulation of the basement ceiling	10 €				
8	Kellerfenster – entfällt / basement windows – not required	- €				
9	Hauseingänge / house entrances	4 €				
10	Kellerwandabdichtung / basement wall sealing	- €				
11	Balkone (Loggien) / balcony (loggia)				86 €	
12	Wohnumfeld (Außenanlagen) / residential environment (grounds)					
13	Heizungsanbindung (HAST) / house connection for district heating	10 €				
14	Trinkwarmwasserverteilung (TWW) / domestic hot water distribution				9 €	
15	Trinkkaltes Wasser (TW) / drink cold water (DW)				8 €	
16	Abwasser (Schmutz- und Abwasser) / wastewater				11 €	
17	Heizung (WE) / heating			17 €		
18	Elektrik / electric				22 €	
19	Wechsel- bzw. Gegensprechanlagen / intercoms				3 €	
20	Lüftung / ventilation				4 €	
21	Küche, Bad und Sanitär / kitchen, bath and sanitary					83 €
22	Baubegleitende Maßnahmen / measures during construction					
23	Aufzug / elevators					
Gesamtkosten in € je m²Wfl. / total cost in € each m² living space		82 €	73 €	88 €		193 €
Gesamtkosten in UAH je m²Wfl. / total cost in UAH each m² living space		1.446 UAH	1.145 UAH	1.373 UAH		2.642 UAH

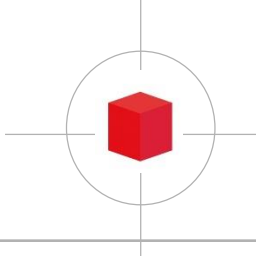
Определение стоимости работ и распределение стоимости на каждую отдельную квартиру



Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.V.

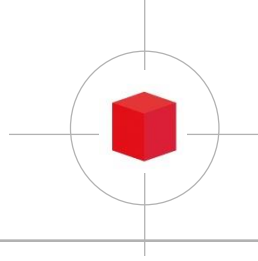
Модернизация ванных комнат/кухонь





Санация инженерных коммуникаций

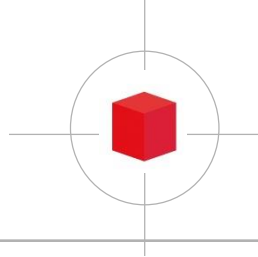




Санация инженерных коммуникаций



5 рабочих дней



Пример:

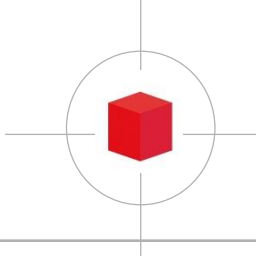
Объект:

-18-21 этажей

**-Примерно 270
квартир**

**-120 работников
каждый день**

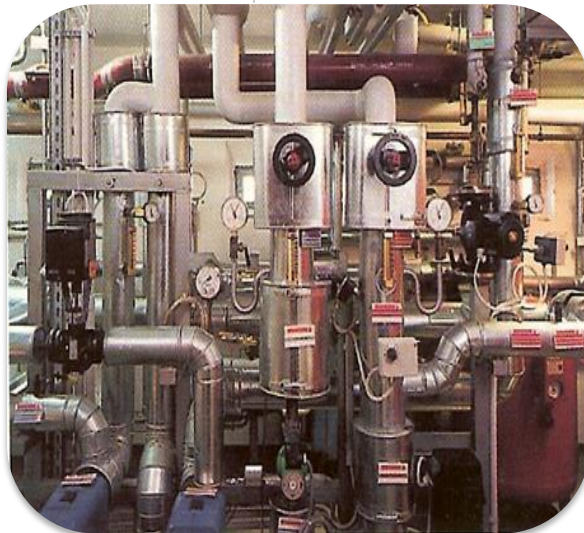




**Энергосберегающая
модернизация:**
производить и употреблять
как можно меньше энергии!



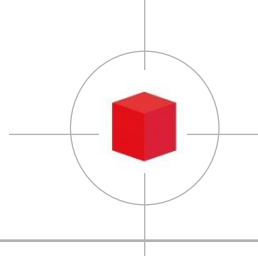
Батареи



Станции домового
подсоединения



Термостат для
регулирования



Энергосберегающая модернизация: минимизировать потери энергии!



Теплоизоляция



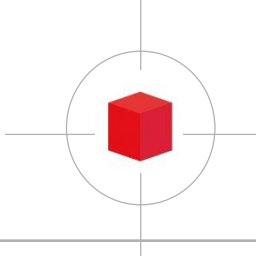
Изоляция
потолка,
подвала



Новые окна

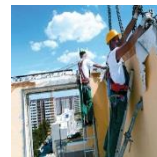
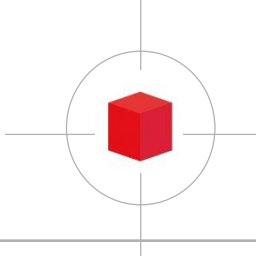


Новые входные
двери



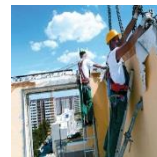
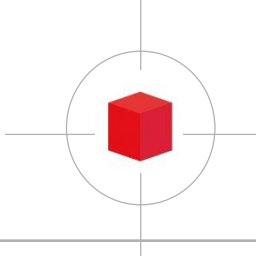
Новые балконы и санация существующих балконов





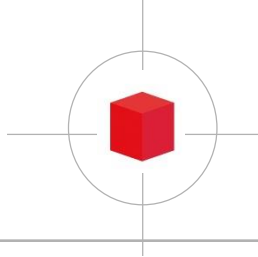
Оборудование лифтов





Благоустройство территории



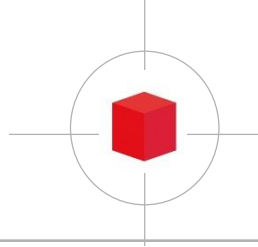


Что удалось достигнуть: экономия энергии

Район	Первичная энерг.		CO ₂
	кВт/м ² *год	кВт/кварт.*год	т/кварт.*год
Марцан-Хеллерсдорф	61	4.000	1,0
Берлин (в среднем)	148	9.000	ca. 2,0

Quelle: BBU 2015





Участие специалистов:

-Подготовительное планирование:

- Оценщик недвижимости
- Арендодатель/Управляющий
- Эксперт по маркетингу
- Инженер-экономист
- Юрист
- Инженер/Техник

-Городское планирование:

- Градостроитель
- Ландшафтный архитектор
- Архитектор

-Планирование строительства:

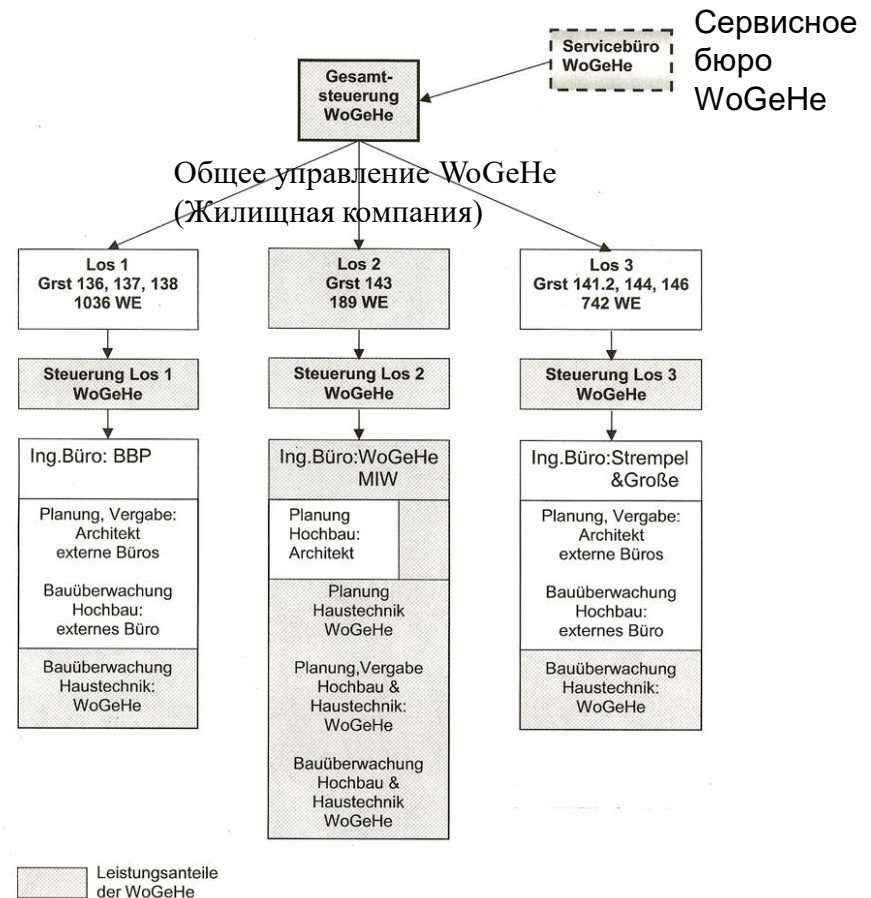
- Инженер по высотному строительству
- Инженер по оборудованию систем отопления, вентиляции и сантехники
- Инженер по проектированию строительных конструкций
- Инженер по испытанию строительных конструкций

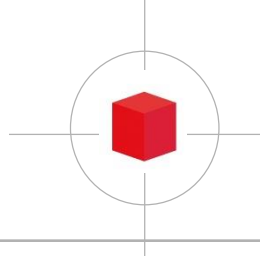
-Выполнение строительных работ:

- Прораб/Инженер-строитель
- Инспектор по качеству
- Мастер
- Полировщик/Бригадир
- Строитель/Рабочий

Организация управления строительством

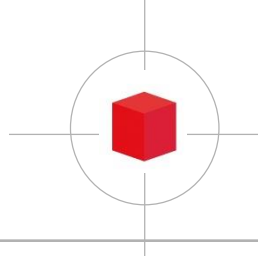
Комплексная модернизация квартала «Das rote Viertel» в Хеллерсдорфе. Распределение задач управления и планирования.



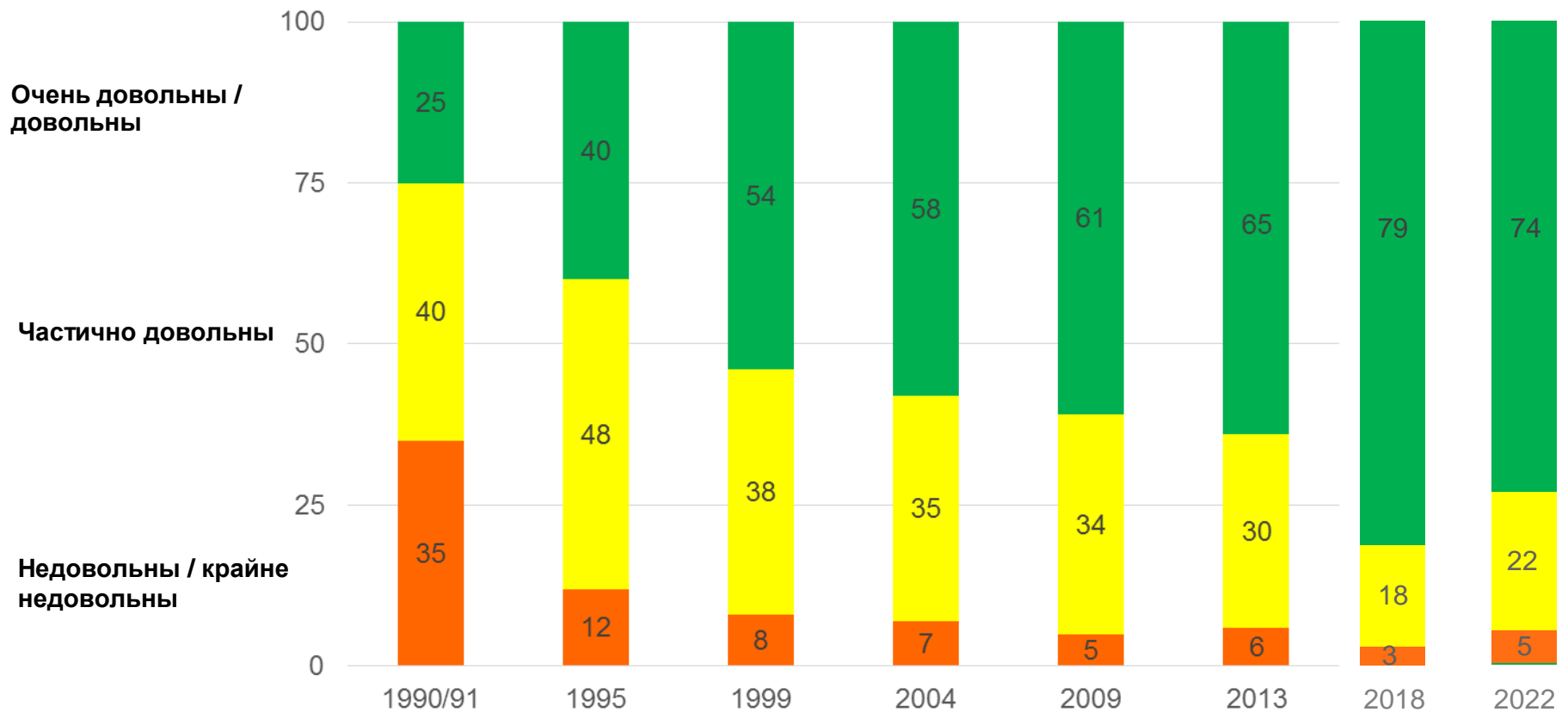


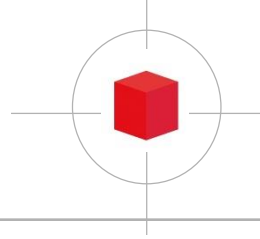
Участие жильцов!





Удовлетворенность жителей качеством жилья





5. Важные предпосылки для успешной санации и модернизации

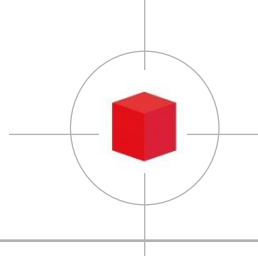


Жильцы, которые заинтересованы в модернизации!
Bewohner die wollen!

Собственники, которые в состоянии оплачивать санацию!
Eigentümer die können!

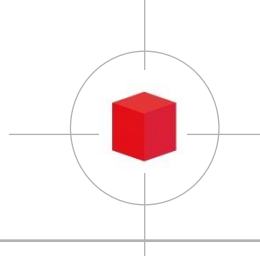
Строительные фирмы, которые в состоянии проводить модернизацию!
Baubetriebe die fähig sind!

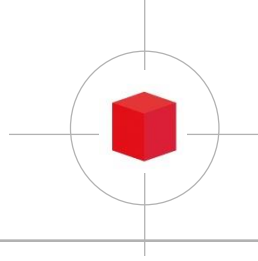
Государство, города, регионы, которые поддерживают модернизацию!
Staat, Regionen Kommunen, die unterstützen!



Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.V.

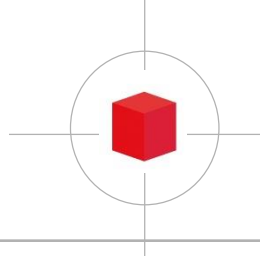






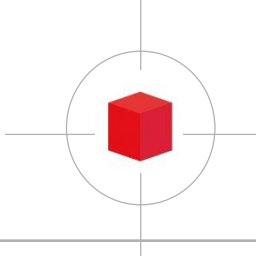
...Запоминающиеся объекты искусства...





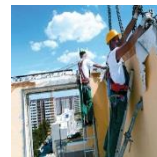
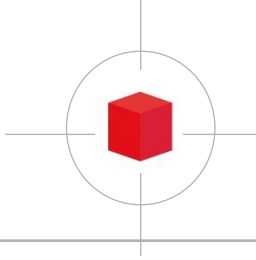
... большие парковые пространства ...





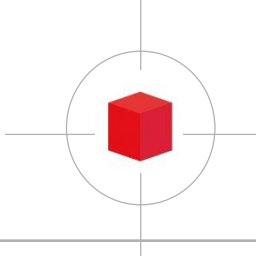
...маленькие площади между жилыми группами...





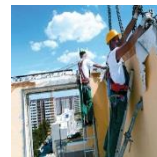
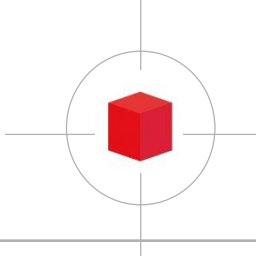
... маленькие площади внутри жилых групп ...





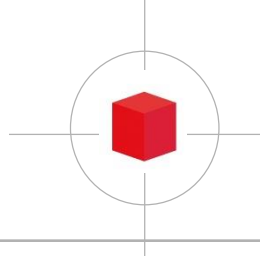
...зеленые дворы...





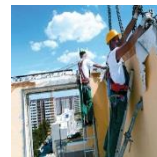
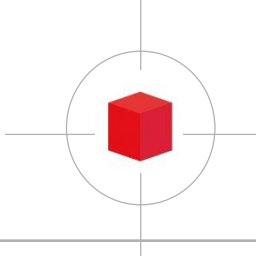
...зеленые дворы...





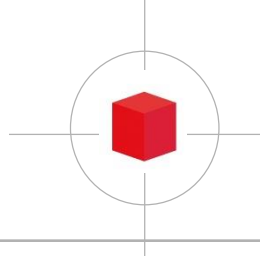
...настоящие сады на балконах...





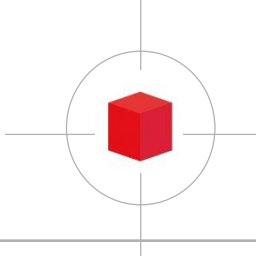
...частные садики у дома...





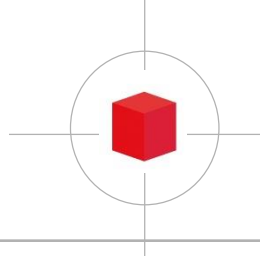
...пространство для каждого...





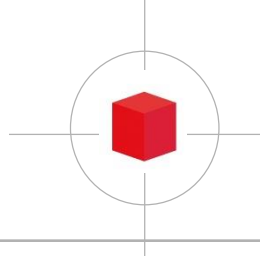
Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.v.





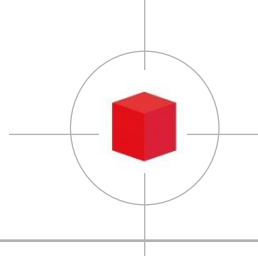
Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.v.



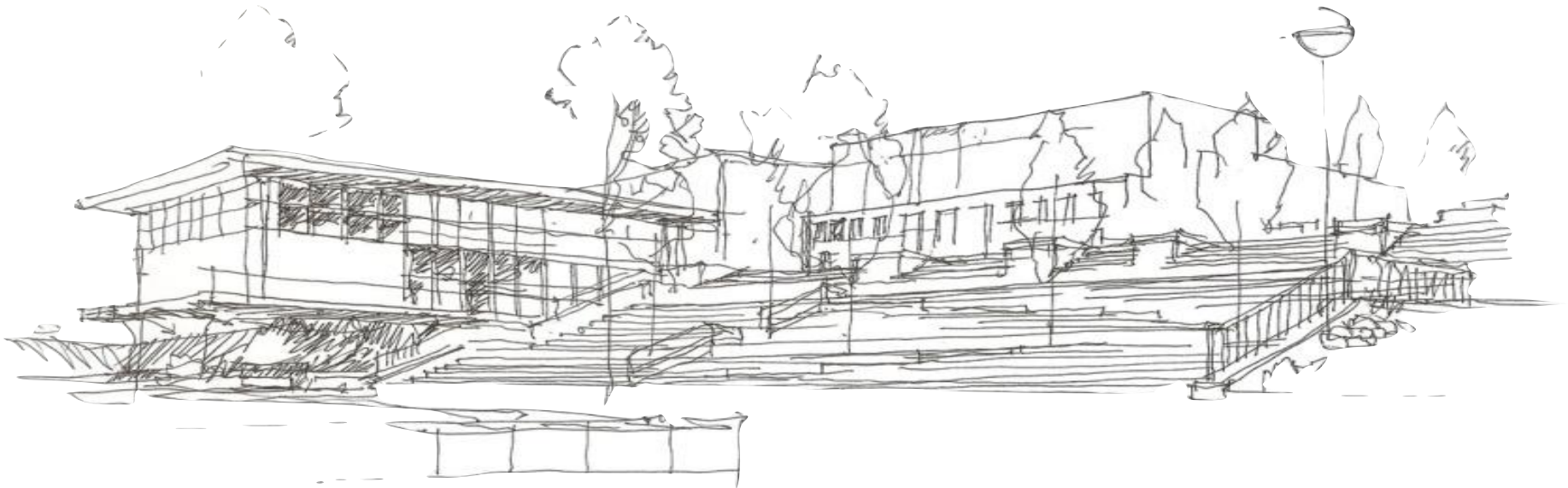


Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.v.





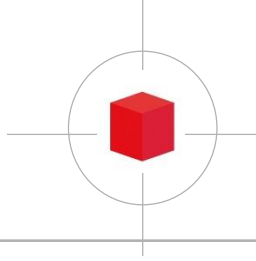
Спасибо за ваше внимание!



Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

www.gross-siedlungen.de

info@gross-siedlungen.de



Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Ассоциация “Компетенцетрум Гросидлунген”

Ассоциация “Центр компетенции по крупным жилым массивам”

**Обновление и устойчивое развитие крупных
жилых массивов в Берлине:
Пример района Фридрихсфельде**

Die Berliner Strategie zur Erneuerung der Großsiedlungen

Dr. Dr. Bernd Hunger
Доктор Доктор Бернд Хунгер
Председатель Правления
Ассоциации

Как мы планируем дальнейшее развитие крупных жилых комплексов в Берлине?

Инструмент городского планирования: мастер план жилого района

Структура:

1 Градостроительный анализ

Анализ пространственной структуры, жилой застройки, функционального наполнения, системы центров и общественных пространств, социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры и дорожное движения

2 Демографический анализ и оценка жилищных условий

Прогноз численности населения, социальной структуры, анализ потребности в жилье

3 Концепция развития территории

Стратегия обновления существующего жилищного фонда, Определение мест нового жилого строительства, планы развития инфраструктуры, концепция обновления общественных пространств и зеленых насаждений

Как мы планируем дальнейшее развитие крупных жилых комплексов в Берлине?

Инструмент городского планирования: мастер план жилого района

Структура:

1 Градостроительный анализ

Анализ пространственной структуры, жилой застройки, функционального наполнения, системы центров и общественных пространств, социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры и дорожное движения

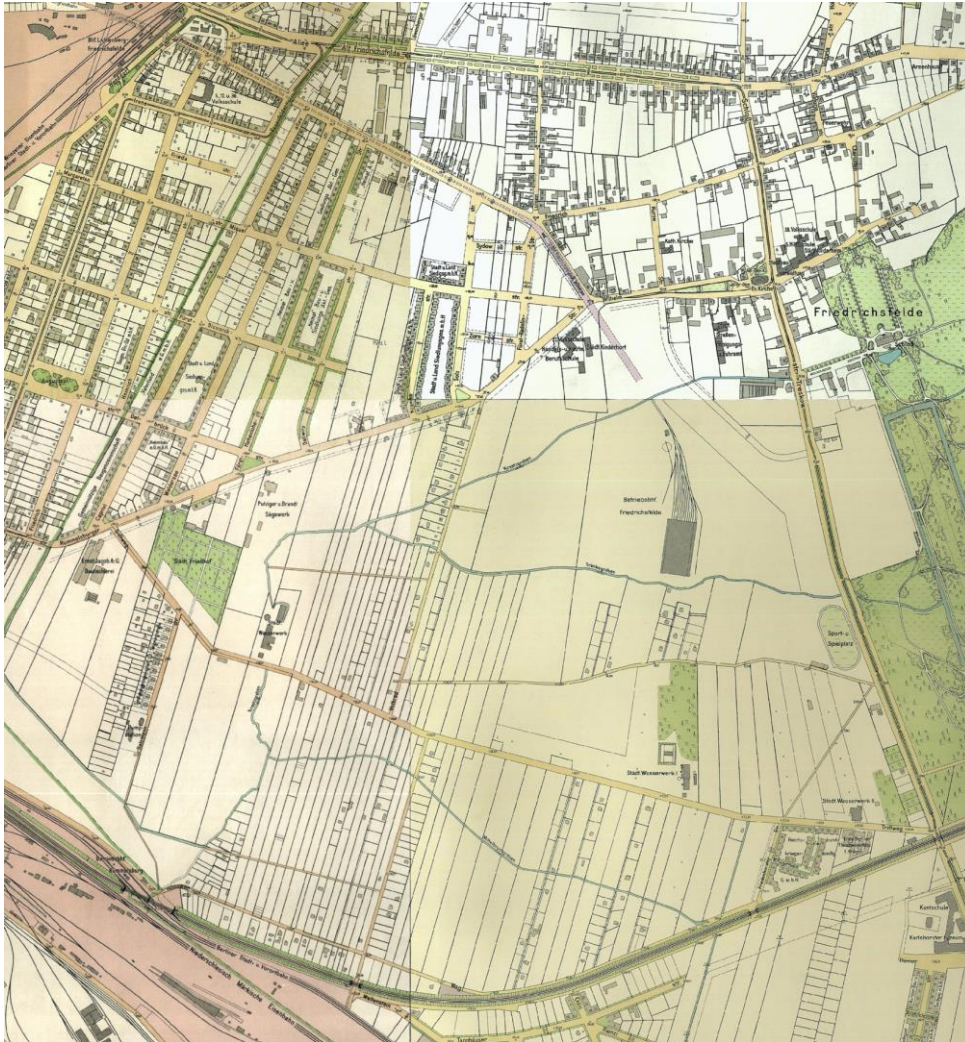
2 Демографический анализ и оценка жилищных условий

Прогноз численности населения, социальной структуры, анализ потребности в жилье

3 Концепция развития территории

Стратегия обновления существующего жилищного фонда, Определение мест нового жилого строительства, планы развития инфраструктуры, концепция обновления общественных пространств и зеленых насаждений

Район Фридрихсфельде: карта территории 1930 года



- Всего лишь зеленые поля
- Но структура основных дорог уже задана

Структура городской застройки: Жилые комплексы 1960 гг.



Линейная застройка

- 4-5 этажей
- Очень зеленое окружения
- Здания были модернизированы
- Жители довольны жильем
- На окраине - гаражи

Структура городской застройки: Жилые комплексы 1970-1980 гг.



Строительство многоэтажных жилых комплексов вокруг 5-этажной застройки



Структура городской застройки: Жилые комплексы 1970-1980 гг.



Особенности жилых комплексов 1970-1980 гг.

- Высотная застройка, более 10 этажей
- Зеленые двory
- Последовательная модернизация зданий

Структура городской застройки: строительство после 1990 года



- Существующий жилой фонд
- Новое строительство после 1990 (школы, торговые центры, детские сады)
- Новое строительство после 1990 (жилье)
- Границы Фридрихсфельде

20% от общего числа квартир построены после 1990 года.

Структура жилого района была сохранена:

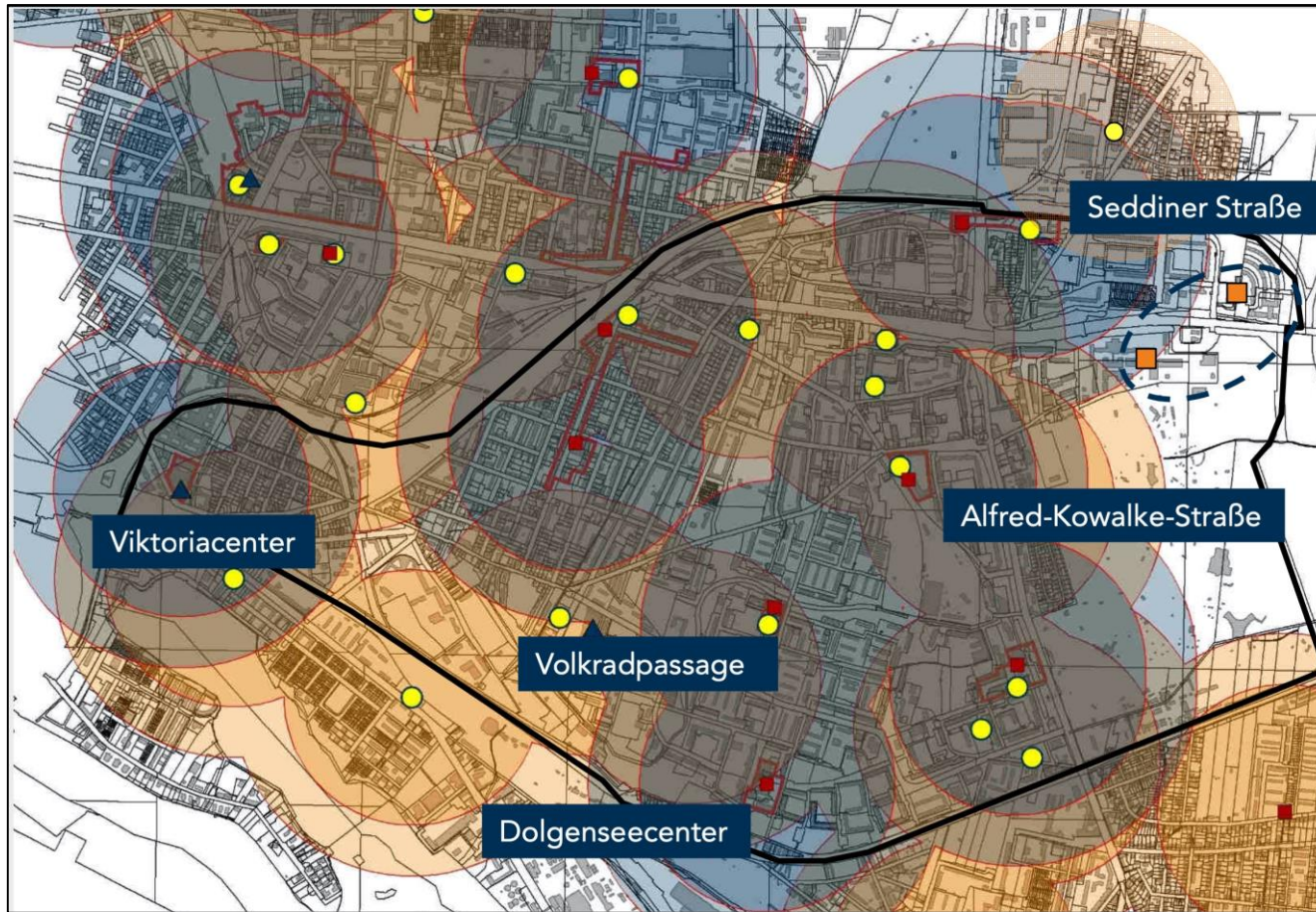
- Система центров продолжила свое развитие.
- Жилые здания дополняли существующий фонд, не было сноса (только снос заброшенной инфраструктуры).

Структура городской застройки: разнообразие жилой среды



Различные типы жилья с разным характером среды, которые следует принимать во внимание при планировании нового строительства.

Система центров



Центры разного типа распределены внутри городской ткани.

- Как жители попадают в центры?
Окружности демонстрируют расстояния от центров до жилых кварталов.

Legende

	Lebensmitteldiscounter		Standorte ehemaliger Lebensmittelmärkte		Gebiete mit Defiziten der fußläufigen Nahversorgung
	Lebensmittelsupermarkt		500 m Lebensmittelbetrieb (>400 m ²) Lage außerhalb ZVB		Zentrale Versorgungsbereiche 2011
	kleinflächiger Supermarkt		700 m Lebensmittelbetrieb (>400 m ²) Lage außerhalb ZVB		
	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		500 m Lebensmittelbetrieb (>400 m ²) Lage im ZVB		
			700 m Lebensmittelbetrieb (>400 m ²) Lage im ZVB		

Система центров



Иерархическая структура:
два главных центра и
несколько центров второго
порядка.

Социальная инфраструктура

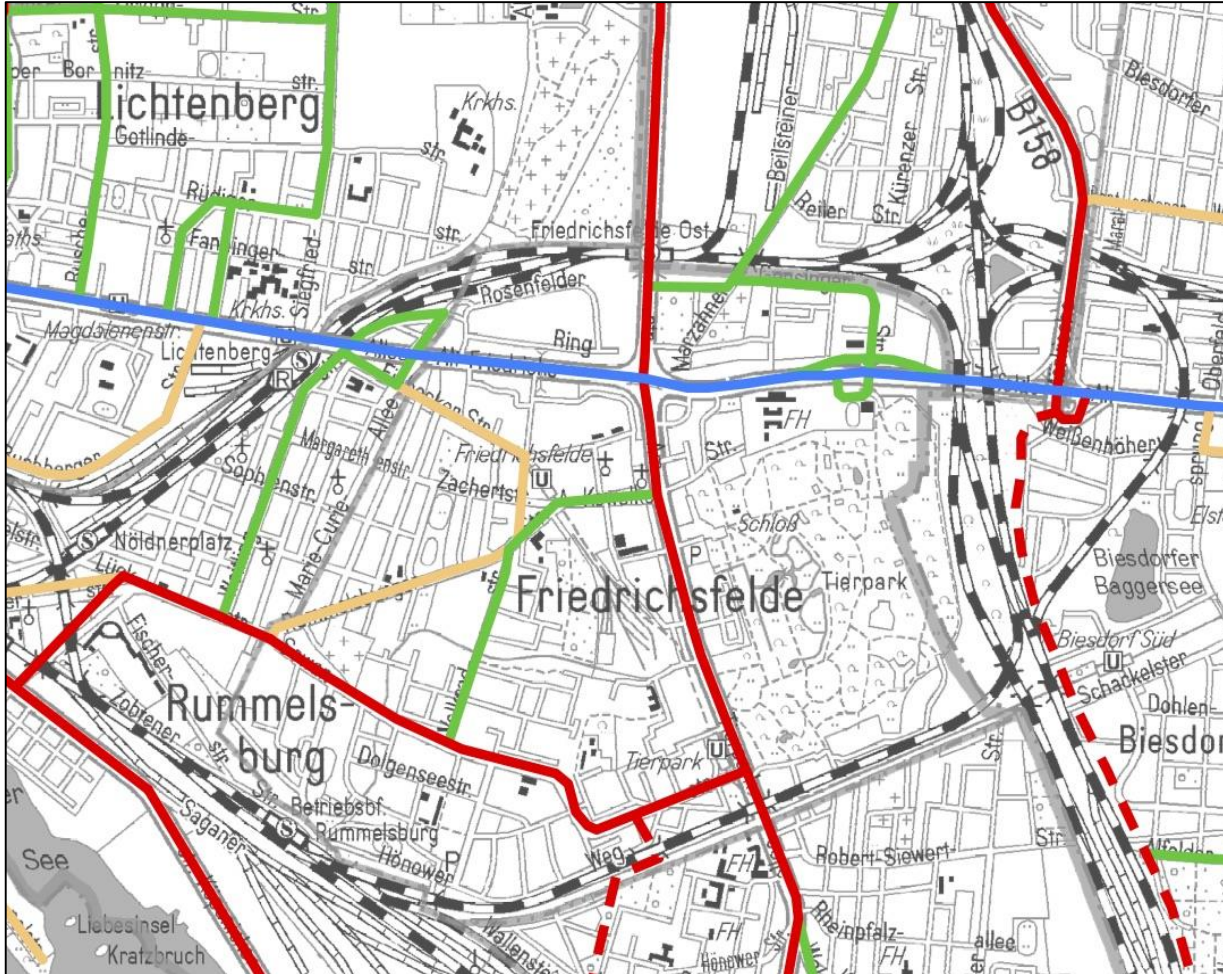


- Начальные школы
- Средние школы / гимназии
- Детские сады
- Детские и подростковые клубы
- ▭ Граница района

Распределение детских садов и образовательных учреждений.

Есть дополнительная потребность в объектах социальной инфраструктуры из-за демографического перехода и нового жилищного строительства.

Транспорт

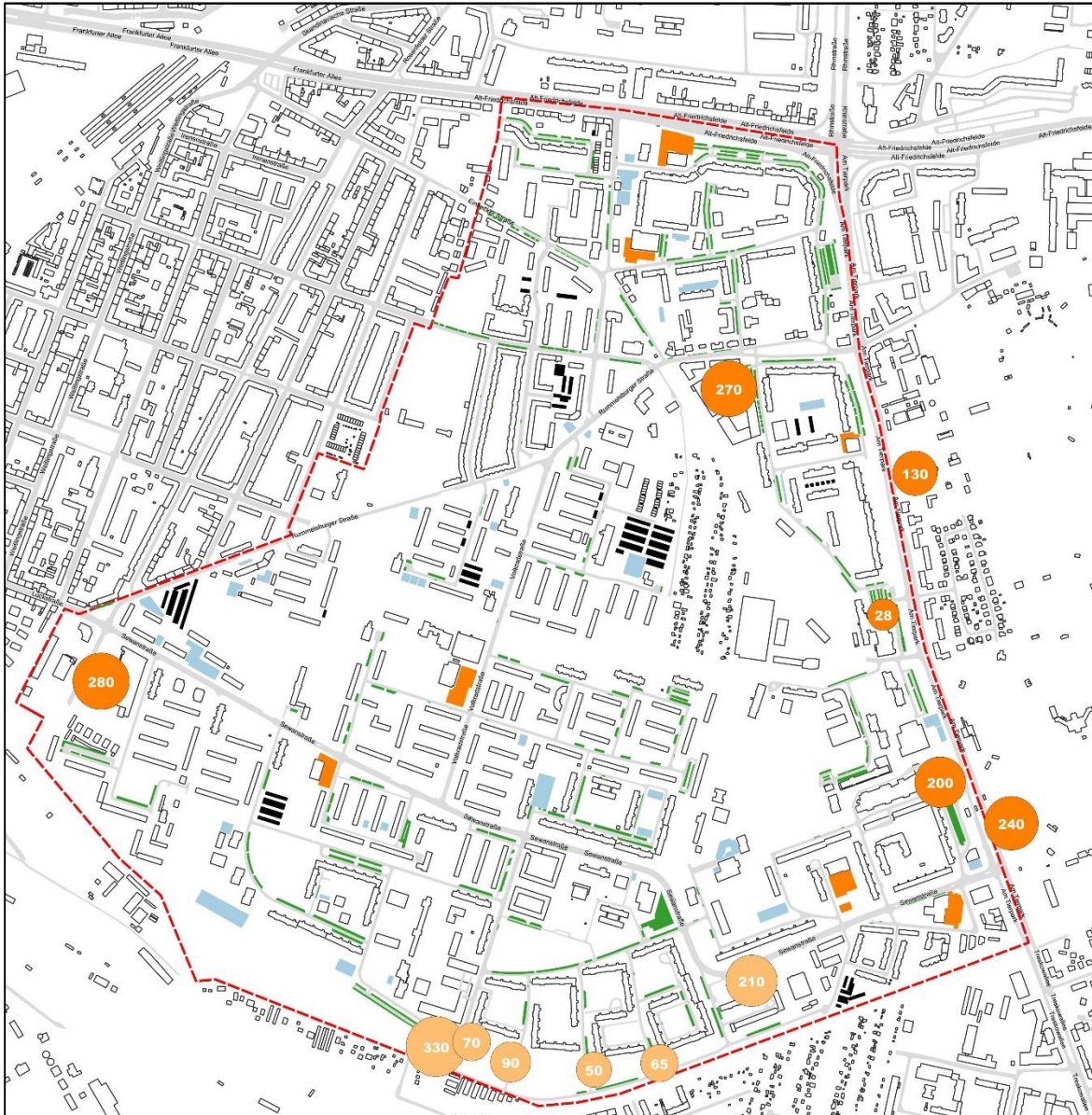


- Территория окружена крупными магистралями
- Результат: территория внутри района тихая и спокойная, нет пробок

Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025

- Stufe I (großräumige Straßenverbindung)
- Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung)
- Stufe III (örtliche Straßenverbindung)
- Ergänzungsstraßen (weitere Straßen von besonderer Bedeutung)

Парковочные места



Größere Stellplatzanlagen
(mit Anzahl der Stellplätze)

- bewirtschaftet / Kunden
- ohne Bewirtschaftung

Kleinere Stellplatzanlagen

- bewirtschaftet / Kunden
- ohne Bewirtschaftung
- Parkflächen
- Garagen
- Gebietsgrenze

Достаточное количество парковочных мест.

Большинство парковочных мест расположены на окраинах.

Система открытых пространств

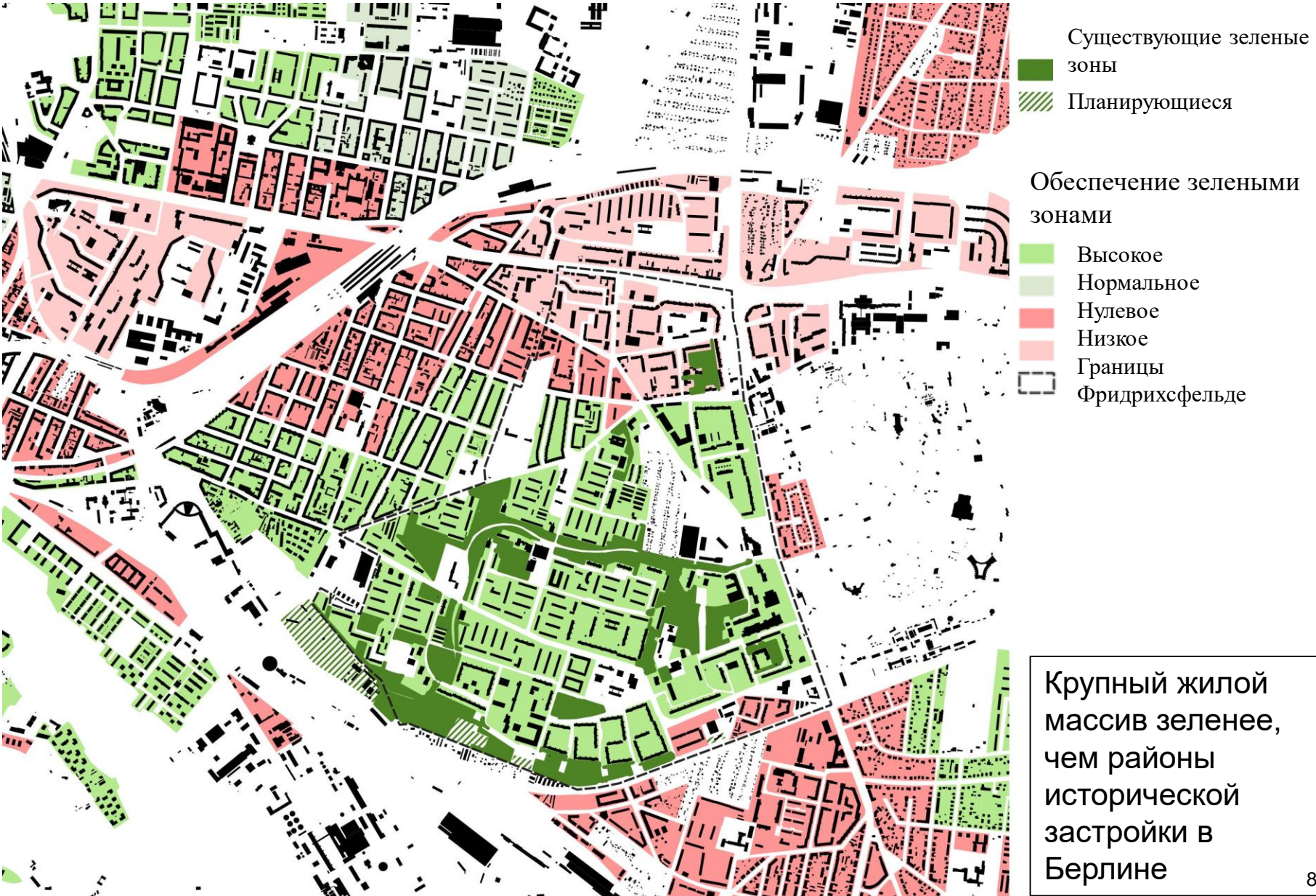


	Кол- во	га	Кв.м / жит.
Зеленые зоны	42	31,3	9,1
Дет. площадки	22	5,6	1,6
Спортплощадки	2	744	2,2

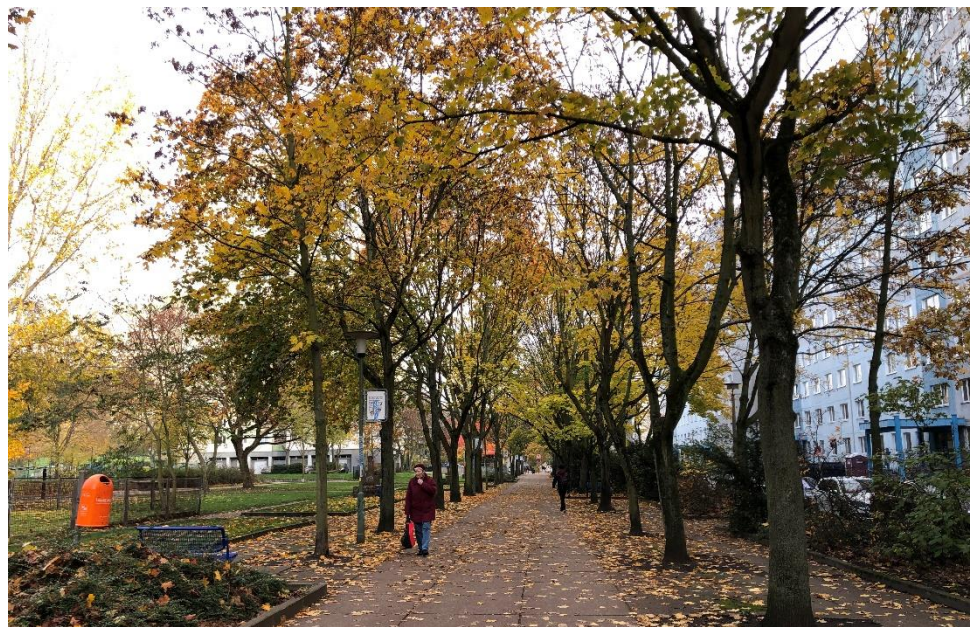
Озеленение и открытые пространства как ключевая характеристика крупного жилого массива:

- Сохранение открытых пространств должно быть наивысшим приоритетом.
- Необходимо улучшение связности общественных пространств.

Близость жилых кварталов к зеленым зонам



Крупный жилой массив зеленеет, чем районы исторической застройки в Берлине



Большое преимущество: зеленые пространства



Инструмент городского планирования: мастер план жилого района

Структура:

1 Градостроительный анализ

Анализ пространственной структуры, жилой застройки, функционального наполнения, системы центров и общественных пространств, социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры и дорожное движения

2 Демографический анализ и оценка жилищных условий

Прогноз численности населения, социальной структуры, анализ потребности в жилье

3 Концепция развития территории

Стратегия обновления существующего жилищного фонда, Определение мест нового жилого строительства, планы развития инфраструктуры, концепция обновления общественных пространств и зеленых насаждений

2

Прогноз структуры населения

- К 2040 году: дополнительно 5000 жителей за счет смены поколений (от «старых и одиноких» к «молодым и семейным»).
- Дополнительно: 9000 новых жителей за счет строительства новых квартир.
- Сегодня: 34 400 жителей

Ожидается рост населения на 41%.

Высокий спрос на дополнительную социальную инфраструктуру!

Инструмент городского планирования: мастер план жилого района

Структура:

1 Градостроительный анализ

Анализ пространственной структуры, жилой застройки, функционального наполнения, системы центров и общественных пространств, социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры и дорожное движения

2 Демографический анализ и оценка жилищных условий

Прогноз численности населения, социальной структуры, анализ потребности в жилье

3 Концепция развития территории

Стратегия обновления существующего жилищного фонда, Определение мест нового жилого строительства, планы развития инфраструктуры, концепция обновления общественных пространств и зеленых насаждений

Концепция развития территории: потенциал нового жилищного строительства

Типы новой застройки:

- Тип «Точка»
- Тип «Линия»
- Тип «Высотное здание»
- Тип «Жилая группа»



Пример: Точка

Bremer Punkt - GEWOBA



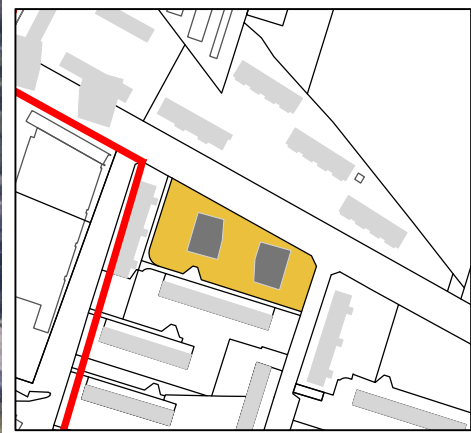
- Barrierefreier, flexibler Wohn – Würfel ist vielfältig in den Bestand einpassbar
- Neue „Bau – Schicht“ entsteht , ohne den Bestand zu entwerten
- Angebot richtet sich zuerst an die vorhandenen Nachbarschaften
- Schnelle Bauweise in Vorfertigung, wenig Belastung des Umfeldes



Пример: Точка



Реализовано по адресу:
Sewanstraße 20/22 /
Salzmannstraße (östl.
Huronseestr. 1-3)
(96 квартир)



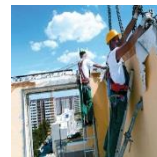
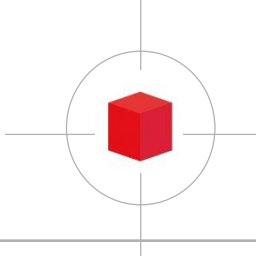


Пример: Линия

München – Ramersdorf, Zornedinger Str. – GWG Städtische Wohnungsgesellschaft



- Lärmschutz für den Bestand durch Schließung offener Zeilen am extrem belasteten Mittleren Ring.
- Gewinn an 150 Wohnungen mit im Quartier fehlenden Grundrissen durch Neubau und Aufstockung um ein Geschoss in Leichtbauweise
- energetische Sanierung führte zu erheblichen Einsparungen, die eine Weiterverwendung der bestehenden Heizzentrale für den deutlich erweiterten Wohnungsbestand ermöglichte.
- nur die direkt mit dem Anbau verbundenen Wohnungen wurden leer gezogen.
- Planungsrecht nach §34 BauGB



Пример: Линия. Новое строительство защищает двory от шума транспорта



Zeilenschließung Landsberger Allee Ecke Petersburger Str.



Вид на восток



Вид на север



Вид на запад

**Потенциальная локация для
высотного жилого здания в
историческом центре**

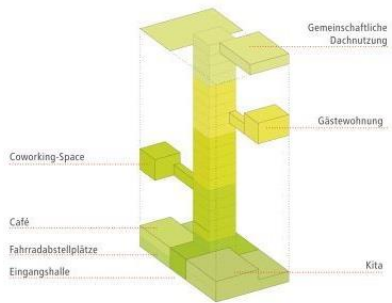




Пример: Высотное здание

Результат конкурса, организованного жилищной компанией HOWOGE (проект LIN Architekten Urbanisten)

Farb- und Materialkonzept



Ein differenziertes Farb- und Materialkonzept unterstreicht die Identitäts- und Adressbildung und unterstützt die Orientierung im Gebäude.
Es lässt sich in verschiedenen Farbtönen umsetzen und um andere raumbildende Materialien erweitern.



Charakteristische Gebäudemerkmale wie eine Glasbaustein- oder Betonformsteinwand ermöglichen eine eindeutige Adressbildung und verleihen dem Gebäude einen besonderen Ausdruck.



Egon Eiermann
Gabriel Loire

Hans Scharoun
Alexander Camaro

Bruno Taut

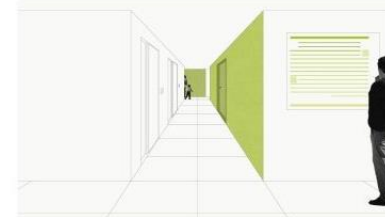
Josef Kaiser
Hubert Schiefelbein



Farbe und Raum



Wohnung



Erschließungsraum Erdgeschoss



Eingangsbereich

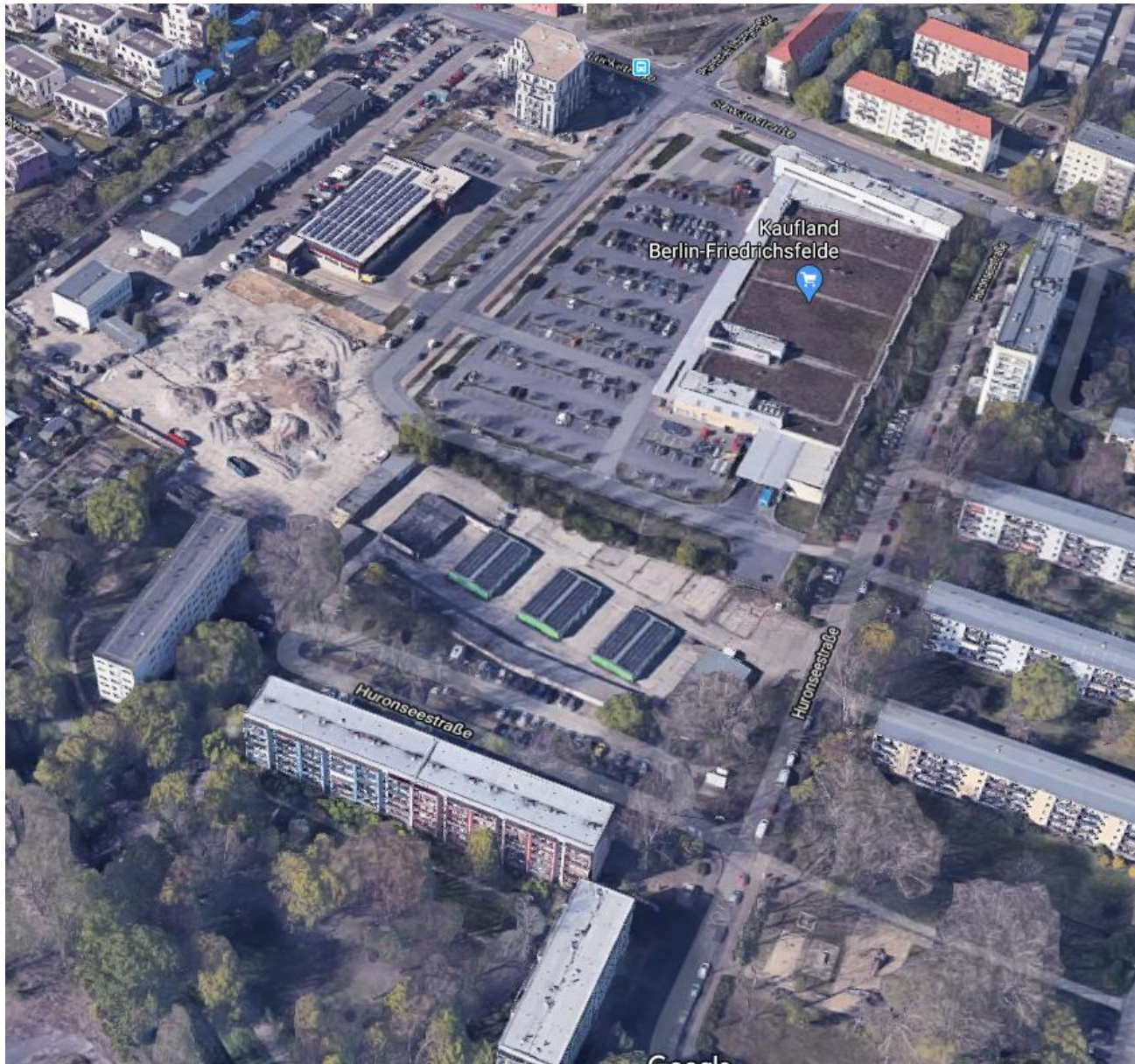
Тип: „Жилая группа“



Этот тип может быть реализован на больших участках, где сейчас расположены:

- Парковки
- Гаражи
- Супермаркеты

Участки на карте – это потенциал для строительства в районе 1.500 квартир.



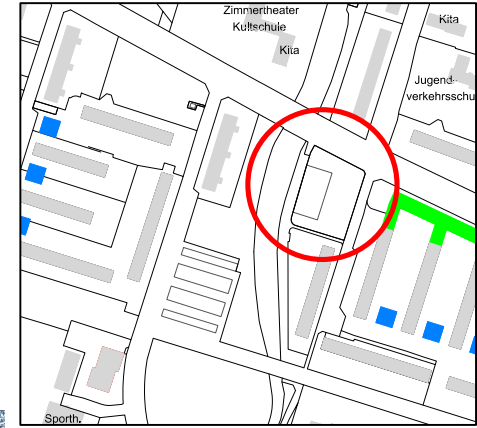
Гаражи среди зеленых зон



Гаражи и супермаркет: потенциал для нового развития



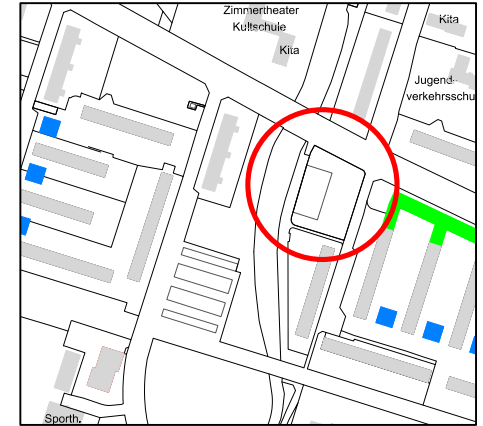
Виды с тропинки на канал, виды за здание



Супермаркет Netto:
Некрасивое глухое здание
в одном из самых
красивых и зеленых мест
района.

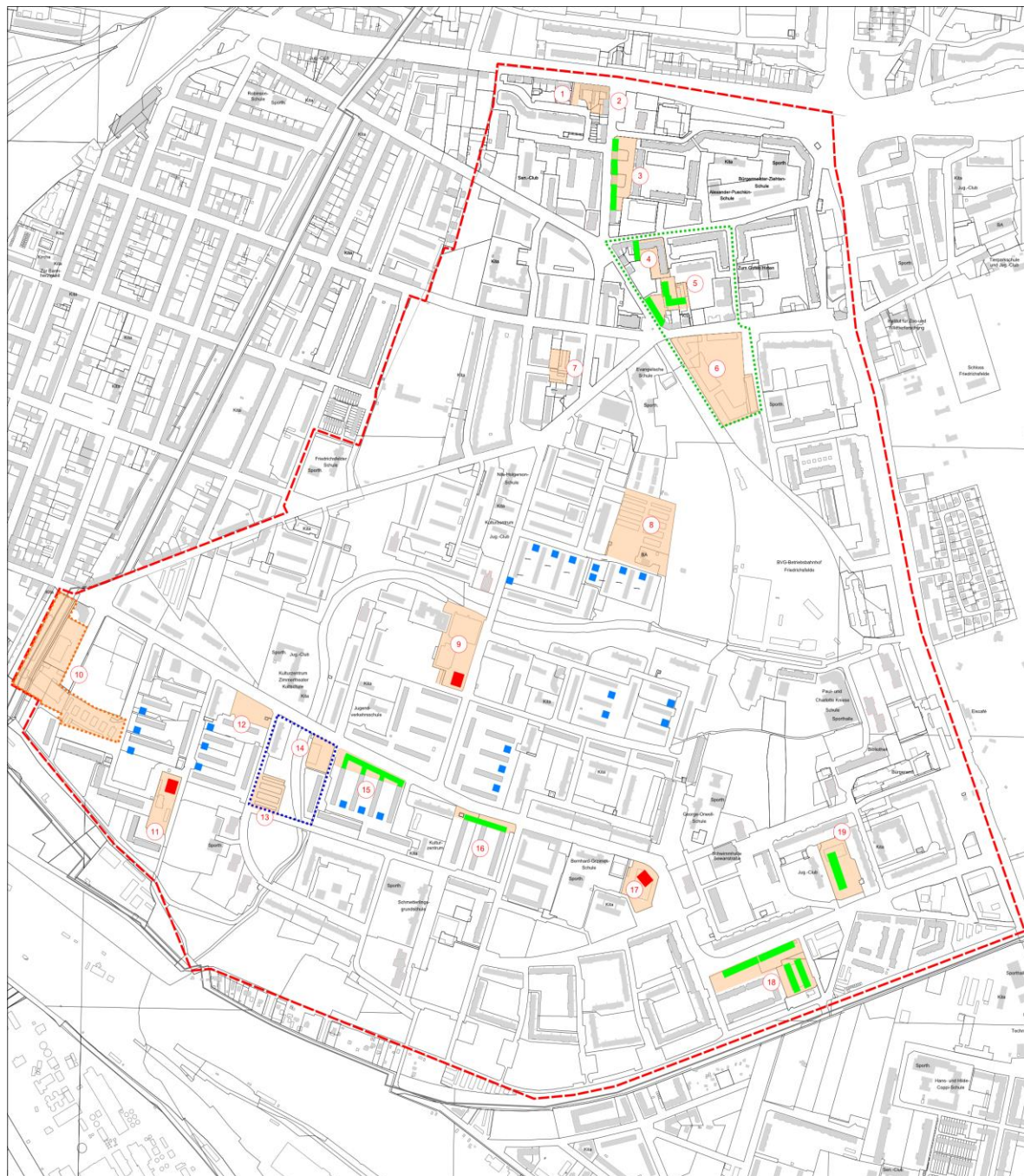
Запечатанная и малоиспользуемая территория на Sewanstr.





Супермаркет:
Некрасивое глухое здание
в одном из самых
красивых и зеленых мест
района.

Предложение:
Реконструкция здания со
строительством жилых
квартир сверху.



Итого:
зарезервированы
территории для
строительства 3000
квартир.

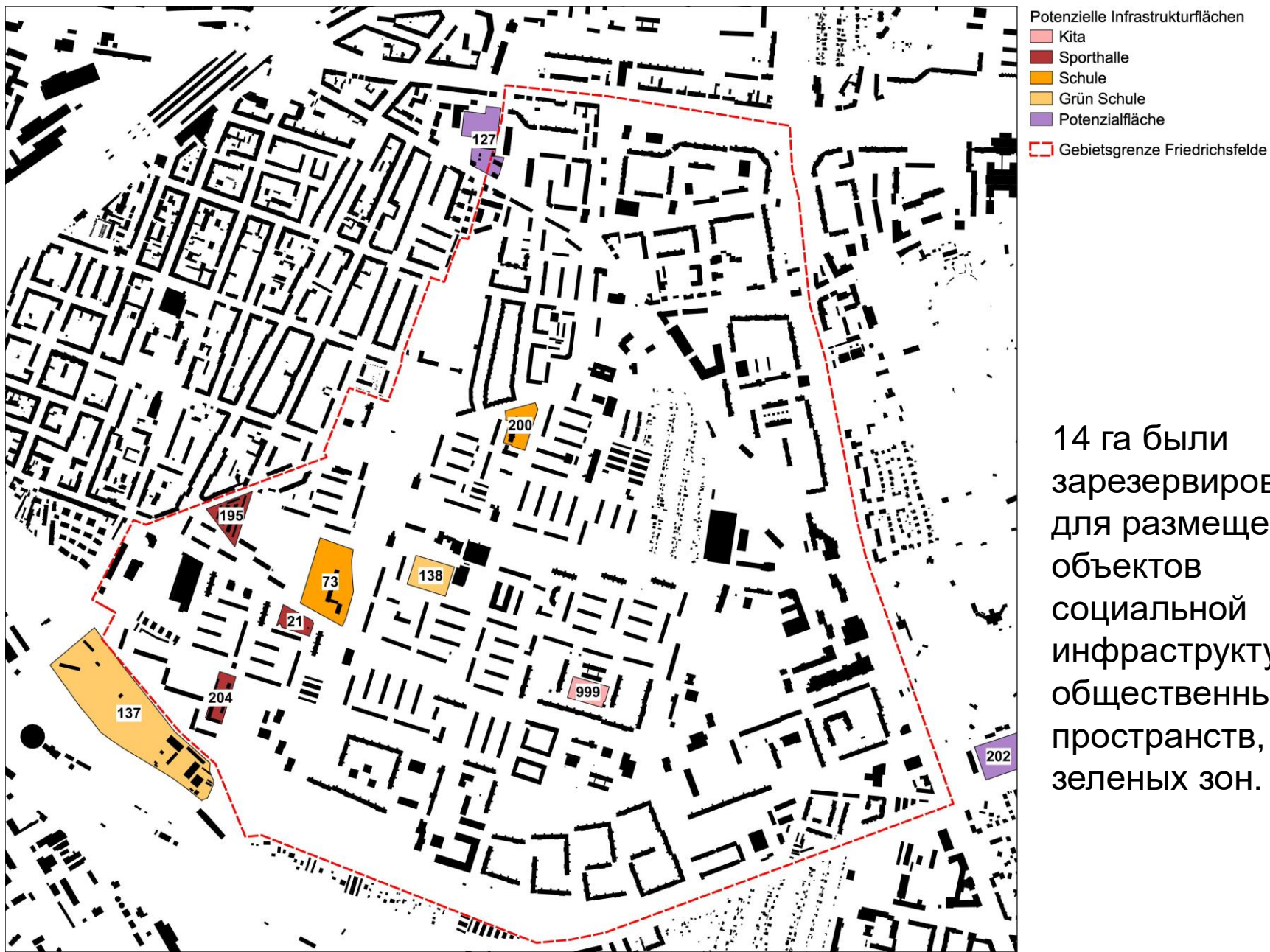
Концепция открытых пространств: ландшафтный мастер-план



Улучшение зеленого пояса вокруг небольшого ручья за счет высадки деревьев.

Расширение зеленого пояса в южной части района.

Социальная инфраструктура: новые объекты



Краткое резюме: мастер-план развития района





- объединяет все секторальные решения,
- обсуждается с жителями,
- мастер-план утверждается депутатами, его принятие – это политическое решение,
- мастер-план необходимо учитывать при принятии всех отдельных решений о развитии района, при разработке планов строительства конкретных зданий.

План развития жилого массива Фридрихсфельде, 2020 год.




Берлин – Лихтенберг





Wohnungsbauprojekte und Potenziale (1-19)

-  Wohnungsbauprojekte, realisiert 2017 bis 2020
-  Wohnungsbaupotenziale Typ 'Punkt und Zeile'
-  Wohnungsbaupotenziale Typ 'Hochhaus'
-  Großflächige Potenziale


Soziale Infrastruktur

-  Bestand/ Sanierung/ Ergänzung/ Ersatzneubau
-  Potenzialflächen
-  Öffentliche Grünfläche mit Potenzial Schulneubau (z.B. Bildungscampus Fischerstraße)

Freiraum

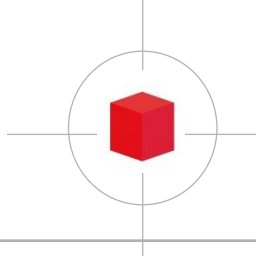
-  Bestand (Grün- und Freiflächen, Wohnumfelder, Sportflächen, Kleingartenflächen, Spielplätze, Parks, Grünzug Kraatz-Tränke-Graben, Grünzug Hönower Weg)
-  Ergänzung und Lückenschluss / Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Grünzug Hönower Weg / Grüner Hauptweg Berlin

Zentren

-  Stärkung/Aufwertung zentraler Bereiche
1-'Am Tierpark' 2- Alfred-Kowalke-Straße. 3- Volkradpassage, 4- Dolgensee-Center

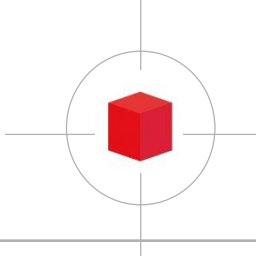
Wohnungsbaupotenziale im Überblick

Nr.	Adresse	Nr.	Adresse
1	Alt-Friedrichsfelde zw. 18b/20	11	Salzmannstraße 34
2	Alt-Friedrichsfelde 21-22	12	Sewanstraße (24-26)
3	Robert-Uhrig-Straße 5a-15a	13	Michigansseestraße 7 ff.
4	Massowerstr. 8	14	Sewanstraße 44
5	Einbecker Straße 117-119	15	Sewanstraße zw. 68/78/88/98
6	Alfred-Kowalke-Straße 1-4	16	Sewanstraße zw. 132/144/156
7	Zacherstraße 74	17	Sewanstraße 200
8	Schwarzmeerstraße 57	18	Sewanstraße 260
9	Volkradstraße 34	19	Sewanstraße 259
10	Rummelsburger Str. 98-100		

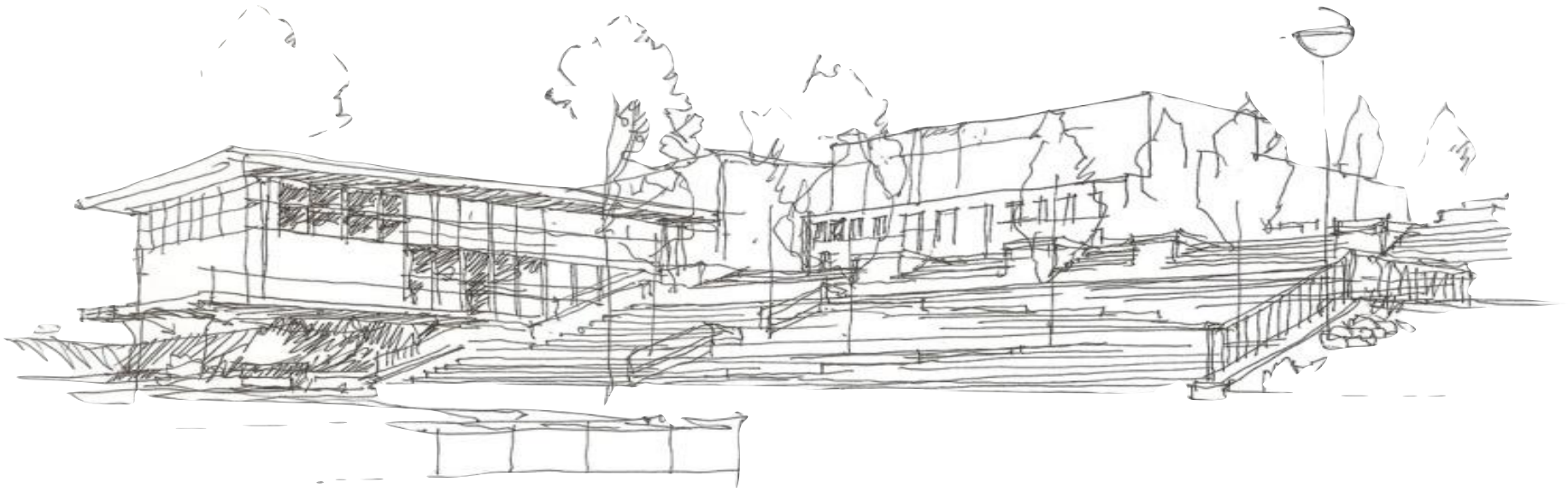


- Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger
- Председатель правления ассоциации

- Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
- 12627 Berlin Riesaer Str. 2
- info@grosssiedlungen.de



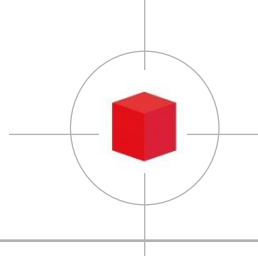
Спасибо за ваше внимание!



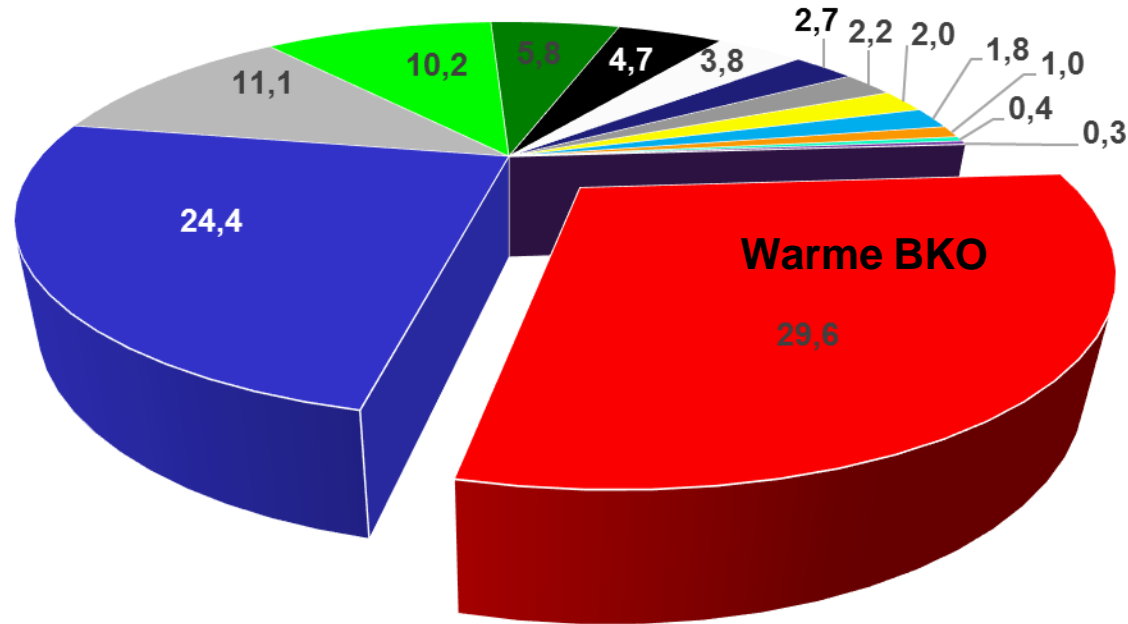
Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

www.gross-siedlungen.de

info@gross-siedlungen.de



Эксплуатационные затраты [%]



- Heizung/Warmwasser
Отопление / горячая вода
- Wasser/Abwasser
Вода / сточные воды
- Müllentsorgung /
Утилизация отходов
- Pflege Grünanlage /
Уход Greenery

- Hausreinigung / Уборка дома
- Grundsteuern / налоги
- Straßenreinigung/Winterdienst
Очистка улицы / зимнее обслуживание
- Gebäudeversicherung / Страховой Дом
- Hauswart / смотритель

- Hausstrom / Дом тока
- Wartung der Lüftung /
Обслуживание вентиляции
- Kabel-TV / Кабельное ТВ
- Wartung des Aufzugs / Обслуживание Лифт
- Sonstiges (z.B. TÜV-Prüfung)
Другие (чеки - TÜV)