

Реновация и дальнейшее развитие крупных жилых массивов, построенных индустриальным методом: Пример Германии

Автор: Доктор Бернд Хунгер, Председатель Центра компетенции по крупным жилым массивам, г. Берлин, Германия (Dr Bernd Hunger, The Competence Center for Large Housing Estates, Berlin, Germany)

05'2024 г.

Крупные жилые массивы периода индустриального домостроения 1950–1980 гг. занимают значительную долю жилого фонда Германии. Эта типология жилья широко распространена в крупных городах, особенно в восточных землях Германии, на территории бывшей ГДР, где она составляет более половины всего жилого фонда.



Движение «Neues Bauen», идея «города-сада», модернистские микрорайоны
1920 – 1930 гг.



Послевоенное восстановление: структурированный и децентрализованный город
1950 – 1960 гг.



«Урбанизация через плотность»,
Западная Германия
1960 – 1980 гг.



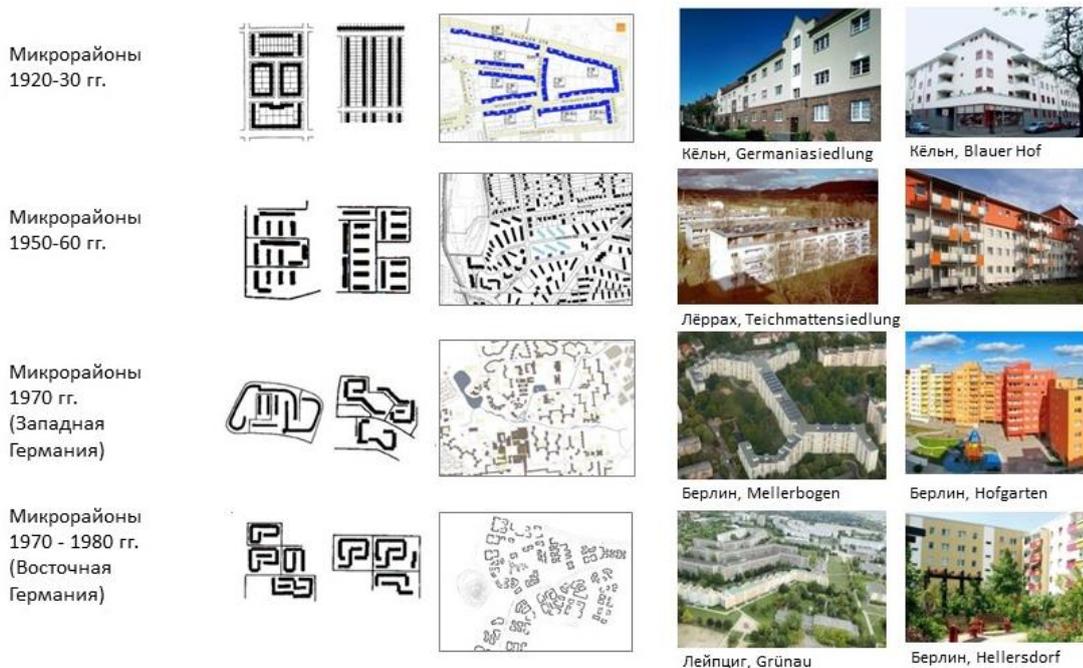
Комплексное жилищное строительство,
Восточная Германия
1970 – 1980 гг.

Фотографии © Центр компетенции по крупным жилым массивам, Германия

Рисунок 1. Типология крупных жилых комплексов, построенных в Германии в период с 1920-х по 1980-е годы.

Незаменимая часть жилого фонда.....

Индустриальное строительство городских районов и кварталов стало ответом на острую нехватку жилья после Второй мировой войны. Индустриальные методы строительства позволили эффективно и в короткие сроки возводить целые городские районы. Эти социальные и инженерные достижения наших предшественников открыли доступ к новым квартирам в пригородах и для жителей перенаселенных домов в центрах городов. Последующее уменьшение численности населения и плотности заселения в исторических городских центрах в целом сделало возможным реализацию программ ревитализации этих районов с 1980-х годов. В настоящее время дальнейшее развитие крупных жилых массивов ставит перед нами новую задачу. Города Германии подходят к этой задаче по-разному: если одни из них продвинулись в применении политики реновации, то другие все еще находятся на пути к решению этой проблемы.



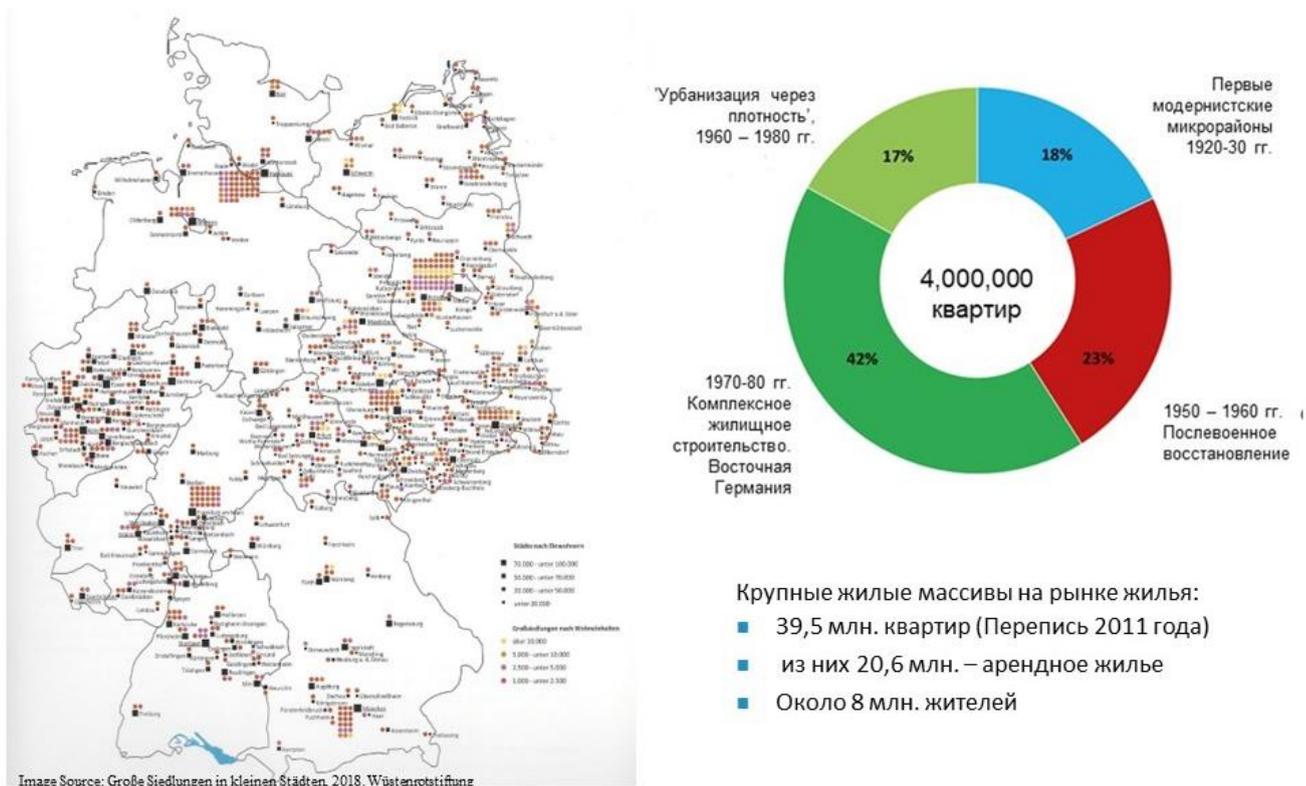
Фотографии © Центр компетенции по крупным жилым массивам, Германия

Рисунок 2. Разнообразие крупных жилых комплексов, построенных в Германии в период с 1920-х по 1980-е годы.

..... с доступной арендной платой для широкого социального спектра

Политики в Германии несут ответственность за будущее крупных жилых массивов: большая часть населения, проживающих в домах индустриального периода застройки, хотели бы жить там постоянно, в комфорте и безопасности. Поэтому обеспечение доступной арендной становится фундаментальным политическим требованием, поскольку в немецких городах ограниченное число семей, которые могут позволить себе частную собственность на квартиру или дом.

Занимаясь реновацией и модернизацией домов и обновлением объектов общественного назначения (от детских садов и школ до медицинских центров), жилищные компании стремятся обеспечить такое качество жилья, которое может быть привлекательным не только для малообеспеченных семей, но и для более широкого круга жителей из других доходных групп. В 90-е годы жилищные фонды крупных жилых массивов, ранее принадлежащие государству, были переданы в собственность крупных коммунальных жилищных компаний. Часть фонда жилищные компании модернизировали и приватизировали в первую очередь среди жителей модернизированных домов по доступным ценам. Другая часть жилого фонда после модернизации сдается жильцам, не имеющим достаточно финансов на приватизацию, в аренду. Если жилец/семья лишилась по каким-либо причинам дохода, государство доплачивает или берёт на себя оплату аренды, в зависимости от социальной ситуации жильца/семьи.



Фотографии © Центр компетенции по крупным жилым массивам, Германия

Рисунок 3. Положение жилищного фонда крупных жилых массивов на рынке жилья в Германии.

В больших жилых массивах существуют проблемы.....

Некоторые крупные жилые массивы сталкиваются с негативным общественным имиджем и вынуждены бороться со стигматизацией: их часто описывают как слишком однообразные, слишком анонимные, лишённые городской атмосферы и т. д. В глазах общественности они обычно воспринимаются как масса во многом похожих друг на друга зданий. Средства массовой информации снова и снова подпитывают и укрепляют эти представления, повторяя негативные клише. Это жильё сводится просто к "панелькам" как материалу, что лишь частично описывает реальность. При ближайшем рассмотрении между крупными жилыми массивами существуют различия: от качества застройки до социальной сплочённости в кварталах. Эти различия зависят от качества прежних концепций планирования, нынешнего управления и политики распределения жилья. Экскурсии в эти районы и публикации в СМИ, иллюстрирующие реальную повседневную жизнь этих кварталов, являются мощными инструментами для улучшения общественного имиджа этих районов и разрушения стереотипов. Позитивные изменения в общественном восприятии также могут быть вызваны различными мероприятиями и праздниками, организуемыми в районах, чтобы привлечь посетителей из других частей города, тех, кто не живет в этих районах.

..... однако существует потенциал

Большие жилые массивы обладают потенциалом, который можно использовать для обновления.

- Для многих людей эти жилые комплексы - их дом, и они хотят там проживать и в будущем. Городская политика должна поддерживать тех жителей, которые готовы участвовать в ремонте своих домов и своего района.
- В таких жилых районах часто имеется большое количество зеленых зон и открытых пространств, однако их можно благоустроить, оформить более эстетично и улучшить их качество.
- В этих районах есть земельные участки для дополнительного строительства. Это позволяет строить здания с индивидуальным архитектурным обликом для улучшения внешнего вида жилого района, а также предлагать новые типы квартир для повышения разнообразия жилищного предложения.
- Большинство квартир в крупных жилых массивах Германии принадлежат коммунальным жилищным компаниям или кооперативам, а жители проживают в них на правах арендаторов. Эти компании обладают достаточными экономическими и организационными ресурсами, чтобы отремонтировать

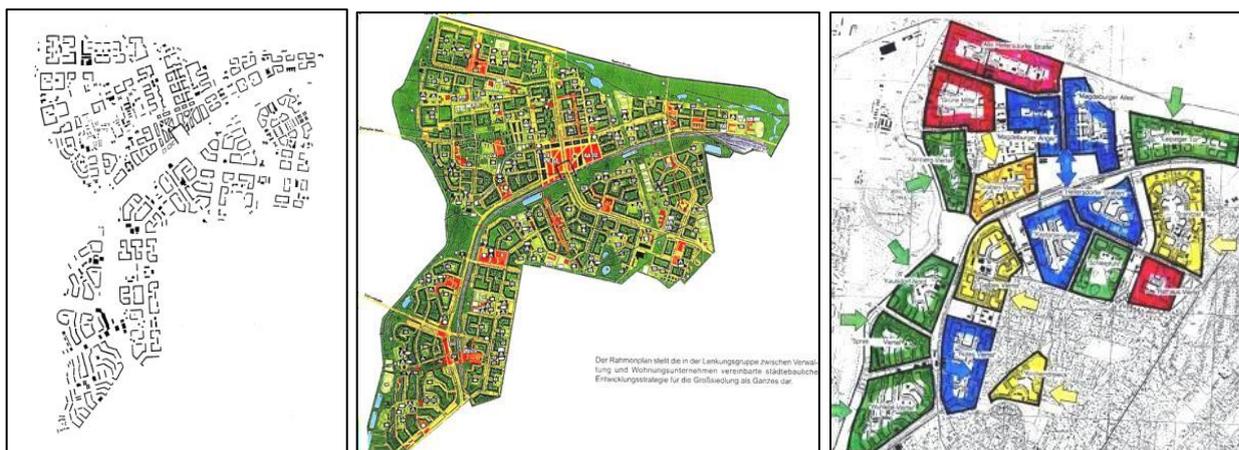
и/или перестроить жилые дома и даже целые районы. В отличие от крупных жилых массивов, процессы обновления гораздо сложнее осуществить в тех районах, где структура собственности раздроблена и принадлежит отдельным владельцам квартир.

- Энергоэффективность имеет большое экономическое значение: более сбалансированное потребление энергии может быть достигнуто за счет повышения энергоэффективности жилья. На примере Германии мы видим, что даже относительно простые меры (например, установка новых современных систем отопления, регулирование систем отопления и т. д.) могут снизить энергопотребление здания до 50 %.
- Массовая модернизация жилого фонда по стандартным методикам с применением индустриальных методов позволяет уменьшить стоимость работ за счет эффекта масштаба.

Обновление жилых районов с индустриальным жилым фондом: основные шаги

Спустя несколько десятилетий спрос на обновление жилых домов вновь стал значительным. При размышлении об их будущем возникает фундаментальный вопрос: что модернизировать, что снести, а что сохранить. Ответы не могут быть обобщенными, каждый случай требует индивидуального принятия решения в зависимости от существующего состояния объекта.

В Германии приоритет отдается реновации и сохранению существующего жилого фонда, а снос используется в качестве исключения. Это объясняется двумя причинами: во-первых, модернизация обычно обходится дешевле сноса; во-вторых, реновация не разрушает привычную жизнь людей, они остаются проживать в своём обжитом районе. В основном реновация фонда проводится без переселения жителей. Так как переселение требует дополнительных затрат или предоставления временного жилья для переселяемых домохозяйств.



Фотографии © Центр компетенции по крупным жилым массивам, Германия

Рисунок 4. Фрагменты генерального плана района г. Берлина "Хеллерсдорф" демонстрируют комплексный подход: на второй схеме представлена связь всего района через зеленые зоны, транспортную инфраструктуру и сеть центров. Третья схема демонстрирует, что для отдельных кварталов запланированы свои принципы развития и визуального облика.

Развитие районов происходит поэтапно.

ПЕРВЫЙ ЭТАП направлен на повышение энергоэффективности и обновление технического оснащения жилого фонда: утепление крыш, подвалов и фасадов, установка новых систем отопления и окон, замена водопроводных и канализационных труб.

ВТОРОЙ ЭТАП связан с улучшением качества территорий вокруг жилых зданий и общественных пространств: создание сети заинтересованных сторон, отвечающих за определенные территории; принятие решений о выделении парковочных мест; определение мест для игр детей, безопасных встреч пожилых людей и так далее.

НА ТРЕТЬЕМ ЭТАПЕ проводится обновление социальной и транспортной инфраструктуры, например, детских садов, школ, медицинских центров, торговых площадей. На этом этапе можно ответить на следующие вопросы: Какие потребности и потенциальные пространства существуют в конкретном жилом районе? Какие услуги могут быть предоставлены за счет рыночных механизмов, а какие требуют государственной поддержки? Какие транспортные связи необходимы?

Мы считаем, что важно начинать процесс обновления и реновации зданий как часть общей стратегии развития жилого района. Наилучших результатов можно достичь, когда улучшение жилой среды, обновление жилья и развитие инфраструктуры происходит одновременно.

Берлин - Хеллерсдорф - пример комплексного планирования развития района

В крупном жилом районе Хеллерсдорф в Берлине сегодня проживают около 90 000 жителей. Работа по обновлению района началась в 1990 гг. с детального исследования технического состояния зданий: крыш, систем отопления, фасадов. Одновременно был разработан комплексный мастер-план: стратегии и планы по улучшению городской структуры, социальных услуг, транспортного сообщения, дизайн-коды для жилой среды и общественных пространств.

Руководящие принципы градостроительства для мастер-плана района были разработаны в сотрудничестве с жителями, жилищными компаниями и прочими организациями, работающими на территории. Одной из рекомендаций было придание каждому из кварталов своего уникального образа за счет архитектурных решений, благоустройства, озеленения как один из способов улучшить эмоциональную связь жителей с их домами и разнообразить внешний вид застройки.



Фотографии © Центр компетенции по крупным жилым массивам, Германия

Рисунок 5. Проекты модернизации крупных жилых комплексов в районе Марцан-Хеллерсдорф в Берлине.

Заключение

У крупных жилых массивов, построенных во второй половине XX века, есть будущее. В долгосрочной перспективе они жизненно важны городским властям для обеспечения комфортного жилья для многих семей. Муниципалитеты и жилищные компании в Германии несут большую ответственность за поэтапную реконструкцию крупных жилых комплексов и их дальнейшее развитие для поддержания хороших условий жизни и социальной сплоченности во многих кварталах.