

В статье представлены материалы и основные выводы научно-практической экскурсии преподавателей и студентов архитектурного факультета Института архитектуры и строительства ИрНТУ, прошедшей в 2016 году по трем городам Германии (Берлин, Дрезден, Галле) и осуществленной при финансовой поддержке Фонда «Фольксваген» с целью анализа и обобщения положительного опыта Германии в реализации комплексных программ реновации территорий массовой панельной застройки 1960–1980-х годов.

Ключевые слова: панельная застройка; хрущевская реформа; планировочная структура; ландшафт; общественные пространства; реконструкция жилого фонда; контекст и идентичность; соучастие населения.

The article presents the materials and the key conclusions of the research and practice excursion around the three German cities (Berlin, Dresden and Halle) visited by professors and students of the Architectural Faculty of INRTU Institute of Architecture and Construction in 2016. The excursion was financially supported by the Volkswagen Foundation to analyze and summarize the successful German practices in realizing the complex programs on renovation of the territory of mass panel house-building of the 1960-1980s.

Keywords: panel house-building; Khrushchev's reform; urban fabric; landscape; public spaces; reconstruction of housing; context and identity; public participation.

Опыт реновации панельной застройки 1960–1980 годов в Германии / Renovation of the Panel House-Building of the 1960-1980s in Germany

В 1954 году в Советском Союзе произошла революция. Особая революция – жилищная. Ее осуществил Н. С. Хрущев, генеральный секретарь Центрального комитета коммунистической партии. В ходе этой революции в СССР было построено более 400 заводов крупнопанельного домостроения, которые изготовили за десять лет (1956–1965) более 13 тысяч жилых домов. Ежегодно строилось 110 млн квадратных метров панельных домов, что в итоге в три раза подняло показатель количества жилой площади, приходившейся на одного человека, – с 5,3 кв. м в 1950-м до 16 кв. м в 1990-м (рис. 1). Но самое главное, хрущевская жилищная реформа дала возможность сотням тысяч людей перебраться в индивидуальные благоустроенные квартиры новых пятиэтажных панельных домов из неблагоустроенных бараков, где они обитали коммунально – в одном помещении с другими людьми.

С начала этой реформы прошло уже более 60 лет, и сегодня панельная застройка 1960–1980-х нуждается в реконструкции. Однако

сегодня в России отсутствуют теоретические, методические, нормативные, организационно-управленческие рекомендации по комплексной реконструкции зон крупнопанельной застройки. В научно-концептуальном и практико-методическом аспектах данные вопросы даже не ставятся, несмотря на то что в большинстве городов России и бывших союзных республик (Украине, Белоруссии, Узбекистане, Армении, Казахстане и др.), где начало массового строительства задержалось на десять и более лет в сравнении с Москвой, Киевом и Ленинградом, именно к сегодняшнему моменту вопросы комплексной реконструкции микрорайонов панельной застройки превращаются в наиболее актуальные. А также еще и потому, что стоимость жилья и степень урбанизации здесь значительно ниже, чем в Москве, и тотальный снос панельной застройки оказывается экономически нецелесообразен.

Но если в Москве, продолжающей и сегодня выступать для провинциальных российских городов в роли «города-образца»,

еще в 1990-х годах был осуществлен крупномасштабный снос всех панельных домов первых серий из-за, как было разъяснено, нерентабельности работ по реконструкции; то в странах бывшего соцлагеря, в частности в Германии, теория и практика пошли по иному пути.

В какой мере российские проблемы совпадают с теми, которые решало правительство ФРГ после воссоединения Германии? В чем их специфика? Какой подход к реновации панельной застройки выработали германские градостроители, девелоперы, инвесторы и можно ли перенести его на российскую почву с учетом российских реалий? Ответ на эти вопросы призвана была дать научно-практическая экскурсия (19–23 сентября 2016 года) по трем городам Германии (Берлин, Дрезден, Галле), в которых за последние десятилетия были проведены наиболее масштабные работы по комплексной регенерации жилой среды районов 1970–1980-х годов. Экскурсия, осуществленная при финансовой поддержке Фонда «Фольксваген» по программе научной кооперации между архитекторами и планировщиками Германии, России и Украины, позволила изучить положительный опыт Германии в реализации крупных программ реконструкции территорий массовой панельной застройки.

Объектами изучения стали районы Берлина Феннпфuhl (Fennpffuhl), Марцан-Хеллерсдорф (Marzahn-Hellersdorf); Дрездена – Горбиц (Gorbitz), Пролис (Prohlis); Галле – Зильберхёз (Silberhöhe), Нойштадт (Neustadt).

Причины разработки в Германии программ регенерации массивов панельной застройки периода социализма

В 1970-е годы, в период осуществления в странах соцлагеря общегосударственных программ массового жилищного строительства, задача выполнения плановых показателей обеспеченности населения жильем имела безусловный приоритет перед необходимостью обеспечения качества среды обитания. Крупные жилые районы панельной застройки, строившиеся в этот период, располагались, как правило, на периферии исторических городов, как следствие, обретая непосредственный контакт с пригородными природными ландшафтами, что рассматривалось как их неоспоримое и достаточное преимущество. С историческими центрами городов эти периферийные районы соединялись благодаря вылетным автомагистралям. Средств на комплексное благоустройство территории, качественную отделку фасадов, полноценное обустройство сервисной инфраструктуры в этих жилых районах-новостройках, как правило, не хватало.

Основной причиной, заставившей власти ФРГ обратить пристальное внимание на проблемы существования массивов панельной застройки (микрорайонов и жилых районов, состоящих из нескольких микрорайонов) периода ГДР, возведенных по программам индустриального домостроения (в том числе в Восточном Берлине – район Марцан-Хеллерсдорф), было

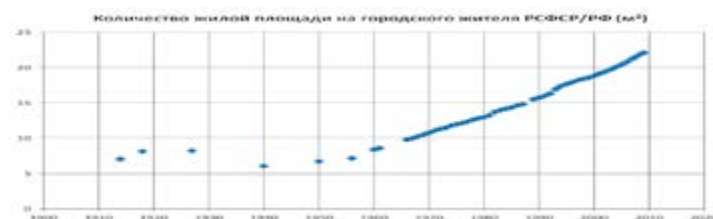


Рис. 1. Динамика изменения количества жилой площади, приходившейся на городского жителя в СССР (<http://kryaker.dwg.ru/wp-content/uploads/2011/12/0009410g.png>)



^ Рис. 2. Феннпфуль. Зеленая переходная ось соединяет две части района. Фото Е. Гладковой, 2016



^ Рис. 3. Феннпфуль. Элементы, сохранившиеся со времен ГДР, и сегодня не потеряли свой художественный смысл. Фото Л. Козловой, 2016

v Рис. 4. Феннпфуль. Пешеходная улица, пронизывающая район, насыщена всеми необходимыми общественными функциями. Фото Л. Козловой, 2016



стремительное «опустынивание» этих селитебных территорий. Практически во всех крупных жилых массивах индустриальной панельной застройки 1960–1980-х после 1990 года (год объединения Германии) произошел резкий отток населения в результате обретения людьми свободы в выборе места работы и жительства. Так, в сравнении с 1990 годом численность населения уменьшилась: в Феннпфуле (Берлин) на 36,4 %; в Марцан-Хеллерсдорфе (Берлин) – на 37,3; в Горблице (Дрезден) на 41,1; в Нойштадте (Галле) – на 51, в Пролисе (Дрезден) на 68 %. Этот факт и поставил со всей остротой вопрос о необходимости кардинального изменения условий жизни в этих районах.

Сегодняшняя социально-политическая ситуация, в противоположность ситуации советского периода, характеризуется качественно иными приоритетами в жилищной

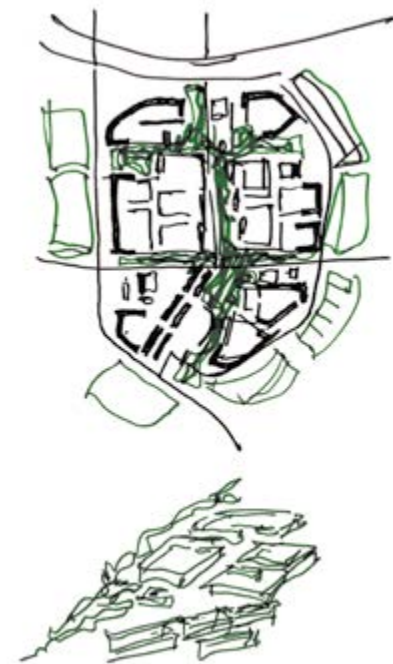
и градостроительной политике, направленными на повышение качества среды обитания, поскольку именно оно выступает главным критерием конкуренции городов за человеческие ресурсы.

Планировочная структура, ландшафт

В ГДР (точно также как и в СССР) планировочные решения принимались исходя из организационно-управленческого постулата (и неразрывно связанного с ним градостроительного шаблона), в основе которого лежало требование размещать трудовые ресурсы в непосредственной близости к градообразующему предприятию (для чего, собственно, и строились новые жилые районы). Население «прикреплялось» к производству за счет предоставления рабочим и служащим ведомственного жилища. На этом постулате основывалась, например, концепция района

Нойштадт – фактически отдельного индустриального города-новостройки, который формировался в системе промышленной агломерации Галле – Лейпциг в 10–20 км от возводимых химических предприятий, на которых трудилась основная масса населения Нойштадта. Связь этого района с химическими заводами осуществлялась благодаря подземной железной дороге, доставлявшей трудовые ресурсы на предприятия за 15–20 мин.

В проектах регенерации, практически в каждом из районов, рассмотренных в ходе научно-практической экскурсии, исходная планировочная структура сохранялась в неизменном виде, поскольку заложенный в нее изначальный концептуальный планировочный замысел был, как правило, весьма нетривиальным и интересным. Так, например, в Феннпфуле основой планировочной концепцией являлась зеленая пешеходная ось, про-



^ Галле-Зильберхойе, 1979-1989: Пространственные, экономические и социальные процессы сегрегации стимулировали развитие внутрирайонных пешеходных «городских миль» различной формы (променада, ринг, скейт-парк и др.) и усиление их идентичности. Средняя длина таких внутрирайонных пешеходных миль исследуемых районов составила 1600 м. Рисунок В. Козлова



^ Рис. 5. Зильберхёэ. Реконструкция крупнопанельной застройки с применением современных материалов. Фото А. Малько, 2016



^ Рис. 6. Зильберхёэ. Интересный художественный подход к обновлению зданий. Фото Е. Гладковой, 2016



низывающая район и соединяющая два крупных парка (рис. 2). Она была сохранена и функционально усилена (рис. 3, 4). Также были сохранены арт-объекты периода ГДР, выражавшие метафорическую связь природного и урбанистического начал.

Правда, в процессе реализации исходный проектный замысел не всегда оказывался воплощенным до конца (что вообще характерно для проектов советского периода и в СССР, и в ГДР, и в других странах соцлагеря). Поэтому во многом усилия и средства программ регенерации направлялись именно на окончательное практическое завершение и усиление проектного замысла за счет современных планировочных и архитектурных средствами. При этом осуществлялось:

а) более рациональное использование территорий (Феннпфуль), б) изменение функций общественных зданий (например, превращение торгового центра в детский сад) (Феннпфуль), в) внутренняя реконструкция квартир с изменением их планировки (Марцан-Хеллерсдорф, Нойштадт), в) понижение этажности зданий за счет сноса верхних этажей и оборудования частных и общественных террас на плоских крышах (Горбиц, Марцан-Хеллерсдорф, Нойштадт) и т. п. Эти мероприятия были направлены на повышение эффективности эксплуатации территории и объектов недвижимости и в итоге привели к серьезному изменению баланса территории.

^ Феннпфуль (Берлин), 1972–1985. Пространственный и социальный потенциал зеленого центра обеспечил привлекательность жилого района до настоящего времени. Его новая роль в интеграции жилых кварталов с открытыми ландшафтами центра для реализации потребностей отдыха, спорта, встреч населения. Рисунок В. Козлова

В Марцан-Хеллерсдорфе, самом крупном из рассматриваемых районов (площадь 61,8 кв. км), была сохранена и комплексно реконструирована система открытых общественных пространств, являвшаяся «сердечником» планировочной структуры. Здесь же в отдельных дворах была сформирована система для сбора дождевой воды, что позволяет в значительной степени уменьшить коммунальные платежи за водоотведение и использовать собираемую воду для полива в летнее время дворовых зеленых насаждений.

В рамках программ реновации использовался принцип «взаимного дополнения функций» («интенсификации протекания людских потоков»). В соответствии с ним осуществлялось усиление интенсивности использования существующих объектов обслуживания, расположенных в линейном общественном центре (как например, в Нойштадте), таких как аптеки, кафе, магазины, парикмахерские, библиотеки и т. п., за счет размещения поблизости от них мест скопления потенциального потребителя – площадок для отдыха взрослых и игр детей. Здесь же формировалась линейная рекреационная зона зеленых насаждений из деревьев и клумб, усиливавшая притяжение сюда населения. Значение линейной пешеходной оси было усилено также за счет возведения на одном из ее концов крупного торгового центра, специально расположенного возле остановки общественного транспорта, что стимулировало

перемещение к нему (и к остановке) масс людей.

Следует подчеркнуть, что в одном из рассмотренных случаев исходная планировочная структура все же была изменена кардинально: в центральной части Зильберхёэ было снесено 38 % жилых единиц и некоторые объекты инфраструктуры, а затем на освободившейся территории за счет обильных посадок деревьев и формирования геопластики ландшафта было искусственно создано «лесное пространство», «растекающееся», согласно новой концепции пространственного развития, по зеленым коридорам улиц. Программа реновации Зильберхёэ дала интересные примеры реконструкции крупнопанельных домов с применением современных материалов (рис. 5) и продемонстрирована нетривиальный художественный подход к изменению облика фасадов (рис. 6).

Общественные пространства

В некоторых районах (Марцан-Хеллерсдорф, Горбиц) в ходе реализации программ регенерации была сформирована трехуровневая структура общественных и частных пространств: а) общерайонные открытые общественные пространства (их система была сохранена из исходного проекта, усилена и развита); б) локальные (междомовые, дворовые) общественные пространства; в) частные пространства двух типов: индивидуальные сады для жильцов первых этажей (рис. 7); частные и общественные террасы, сформированные на месте частично



^ Рис. 7. Марцан-Хеллерсдорф. Создание частных садов для жильцов первых этажей повысило спрос на эти квартиры и сократило затраты на уход за дворовым пространством (в связи с уменьшением площади). Фото Л. Козловой, 2016



^ Рис. 8. Нойштадт. Создание скейт-парков в разных районах города в рамках проекта «Halle-rollt!». Фото Л. Козловой, 2016

разобранных верхних этажей, с целью понижения этажности зданий (Нойштадт).

Возможность пешеходных и велосипедных перемещений целенаправленно расширена в ходе реализации программы реновации района Нойштадт в Галле. Здесь население приглашается к пешим прогулкам и повседневным перемещениям за счет формирования в структуре селитбы разветвленной системы благоустроенных (и оформленных арт-объектами) трасс и путей. Также программой регенерации Нойштадта предусмотрено и реализовано размещение в общественных пространствах, в зонах шаговой доступности, небольших спортивных площадок и отдельных объектов уличного спорта, например скейт-парка (рис. 8).

В районах Пролис, Горбиц, в западной части Нойштадта обитает большое (в сравнении с другими районами) количество пенсионеров и людей с ограниченными возможностями. Следует особо подчеркнуть, что эти категории людей не могут позволить себе дальние прогулки, поэтому развитие доступной общественной сферы в непосредственной близости от их домов особенно важно для них. Для этих групп населения на всей территории районов организована безбарьерная среда, и общественные пространства оснащены, как функционально, так и эстетически, таким образом, чтобы создать максимально комфортные условия (рис. 9).

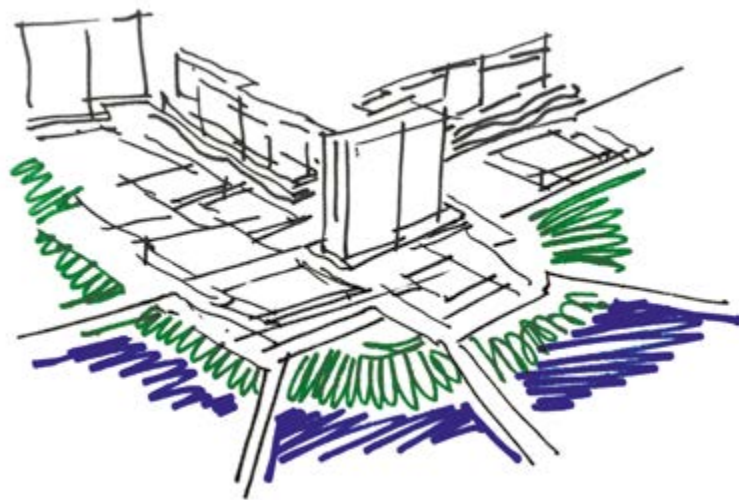
Реконструкция жилого фонда

Важнейшая особенность регенерации жилого фонда в Марцан-Хеллерсдорфе, крупнейшем жилом районе Берлина, – реконструкция панельных зданий, осуществляемая без отселения. Жильцам на стадии разработки проекта реконструкции предлагаются на выбор разные варианты возможной перепланировки квартир, остекления балконов, отделки помещений. К квартирам, не имевшим ранее балкона, пристраиваются самонесущие конструкции таким образом, чтобы на 7–8 кв. м увеличить гостиную, а перепланировку осуществляют таким образом, чтобы обеспечить ориентацию общей комнаты на солнечную сторону, при этом спальни стараются ориентировать в тихий двор. В некоторых случаях к пяти- и шестизэтажным жилым домам пристраиваются лифты для усиления привлекательности жилья для маломобильных групп населения.

В Горбице, изначально состоявшем преимущественно из шестизэтажных крупнопанельных домов, программа реконструкция была направлена на понижение этажности до четырех этажей и улучшение внешнего вида фасадов за счет применения современных фасадных материалов (рис. 10, 11). Здесь, так же как и в Марцан-Хеллерсдорфе, появились частные территории на первом этаже и самонесущие балконы для расширения площадей квартир на вышележащих этажах.

Реконструкция крупнопанельной жилой застройки района Пролис, состоявшего из 6-, 10- и 17-этаж-

v Рис. 9. Нойштадт. Главная пешеходная аллея. Фото Е. Гладковой, 2016



^ Горбиц (Дрезден), 1981. Перемены в первую очередь обнаруживаются в жилых кварталах. Это прежде всего адаптация застройки к локальным ландшафтным ресурсам жилых кварталов через понижение этажности или введение промежуточных масштабов по отношению к многоэтажной застройке жилых районов 70-х годов. Рисунок В. Козлова



^ Рис. 10. Горбиц. Изменение высотности зданий крупнопанельной застройки («разборка»), реконструкция с помощью современных материалов и повышение качества жилой среды, создание индивидуальных озелененных пространств (приусадебные садики). Фото А. Малько, 2016



^ Рис. 11. Горбиц. Реконструкция здания с применением современных материалов, утеплением, заменой окон и установкой лифтовой шахты (реконструированная часть и еще не тронутый блок). Фото Е. Гладковой, 2016

ных зданий, велась с применением современных материалов, но при этом с обязательным сохранением аутентичной мозаики на фасадах. В некоторых шестиэтажных зданиях в ходе реконструкции были пристроены лифтовые шахты с применением самонесущих конструкций. Перепланировка квартир не осуществлялась, несмотря на то что в последние годы район из-за относительной дешевизны аренды жилья стал привлекательным для молодых семей, которым нужны более мелкие квартиры. В связи с увеличением числа молодых семей с детьми, возникла срочная необходимость устройства временных сборно-разборных детских садов, которые могут быть перенесены в другое место после исчезновения потребности в них.

Программы регенерации отдельных районов включали снос некоторой части опустевших панельных домов (с переселением людей в реконструируемые здания). Нужно подчеркнуть, что затем на месте снесенных зданий не возводились новые – с новыми планировками квартир и качеством внутренней среды, а формировались скверы и дворовые благоустроенные зеленые территории, оборудованные для игр детей, а также отдыха взрослой части населения. Практическая реализация этих решений существенно изменяла баланс территории в пользу открытых озелененных рекреационных пространств.

Контекст и идентичность

Выявление идентичности места и учет контекста в каждом из об-

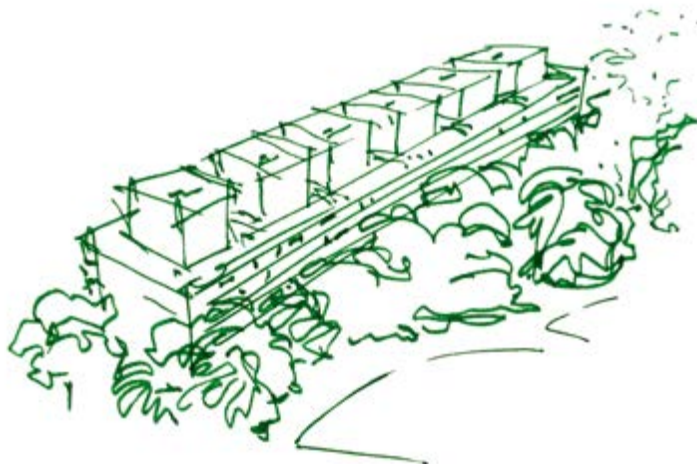
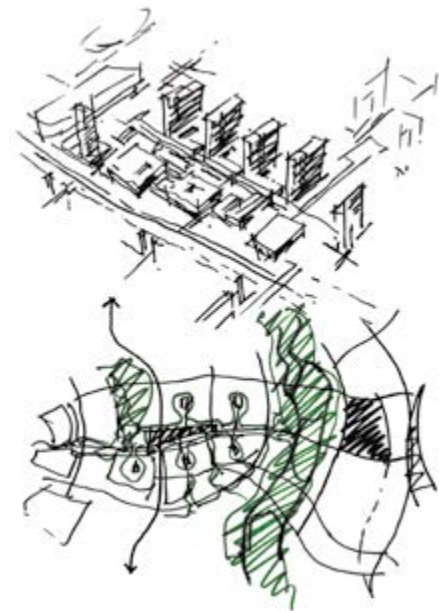
следованных районов – важнейшие аспекты программы регенерации. В целях усиления идентичности: а) сохранялись настенные росписи и исторические элементы благоустройства (Горбиц), б) усиливались ключевые элементы существовавшей планировочной композиции (Нойштадт), в) сохранялись арт-объекты периода ГДР (Нойштадт), г) усиливались ландшафтно-парковые особенности (Зильберхёэ) и др.

В тех случаях, когда идентичность была недостаточно мощной, она дополнялась за счет искусственных мер: а) присвоения кварталам ярких образных названий, так например, квартал, расположенный в непосредственной близости к речному каналу, получил название «Ручеек» (Марцан-Хеллерсдорф); б) придания специфического

художественного образа каждому дому (рис. 12); в) формирования художественного оформления (Феннпфуль, Горбиц), например въезды в Хеллерсдорф оформлены скульптурными элементами на крышах зданий как «знаки приветствия»; г) придумывания мифов и легенд и создания арт-объектов, материализующих и визуализирующих смыслы этих мифов и легенд (деревянные скульптуры, памятники-инсталляции и проч.) (Зильберхёэ) (рис. 13); д) формирования новой среды на месте деградировавшей (Пролис) с новым качеством дворовых территорий (Марцан-Хеллерсдорф) и т. п.

Соучастие населения

Отличительная особенность реновации жилой среды в ФРГ – привлечение жителей района к принятию

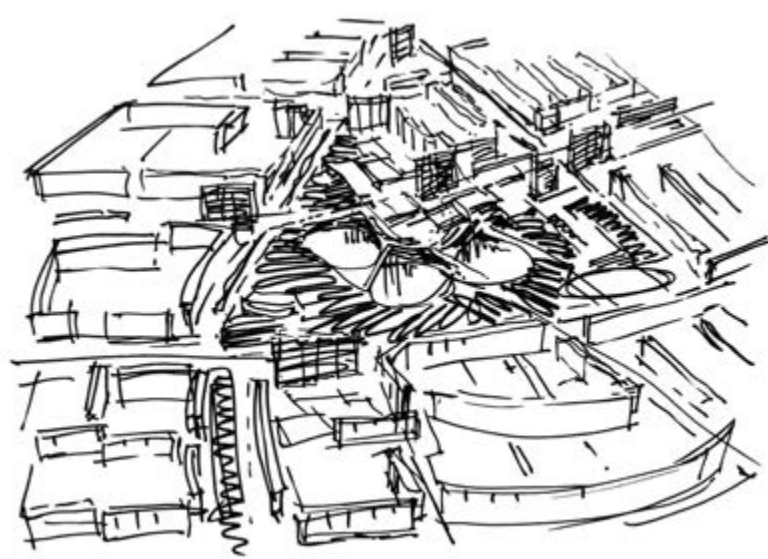


< Нойштадт (Галле), 1964–1981. Пространственно-планировочный функционализм как основа градостроительного и архитектурного качества для целого жилого района. Рисунок В. Козлова

< Террасный дом – экспериментальный проект в районе Нойштадт (Галле). Рисунок В. Козлова



^ Рис. 12. Марцан-Хеллерсдорф. Идентичное название, присужденное каждому из 18 кварталов района, находит свое отражение в художественном оформлении фасадов. Фото Л. Козловой, 2016



^ Центр в парке района Феннпфуль (Берлин) с построением переходных масштабов застройки по отношению к ландшафту. Рисунок В. Козлова

решений и последующему участию в их практической реализации. Это обеспечивает не только учет реальных интересов жильцов всех возрастных групп, но и позволяет еще на стадии проектирования избегать конфликтных ситуаций в использовании пространства. Соучастие жильцов дает дополнительную возможность людям для встреч и знакомства со своими соседями, позволяет принимать практическое участие в благоустройстве пространства, что впоследствии формирует ощущение персональной ответственности за его состояние.

Так, жители берлинского района Марцан принимают активное участие в придании идентичности элементам открытых пространств (рис. 14, 15). Для этого практикуются следующие формы коммуникации и сотрудничества: а) встречи и общие завтраки, б) образовательные проекты и воркшопы по обустройству дворовых пространств (Пролис), в) совместные спортивные мероприятия (Горбиц), дискуссионные встречи, фестивали искусств (Зильберхёэ). В качестве органов, координирующих подобные виды активности, созданы специальные учреждения – менеджмент квартала (Горбиц, Нойштадт, Пролис) и бюро по координации мероприятий с жителями квартала (Зильберхёэ). Эти учреждения организуют коопера-

> Рис. 13. Зильберхёэ. Деревянные скульптуры – арт-объекты, визуализирующие легенды места. Фото М. Мееровича, 2016





^ Классический модернизм центра в два уровня в районе Нойштадт (Галле) может быть объектом охраны архитектуры 70-х . Рисунок В. Козлова



^ Рис. 15. Нойштадт. Покрытие площади на Tulpenbrunnen. Активное участие жителей в преобразовании общественных пространств трансформирует сознание пространства для всех в пространство для каждого. Фото Л. Козловой, 2016

цию с жилищными кооперативами, инвесторами, городским отделом генплана, городской администрацией (Нойштадт, Горбиц). Некоторыми из них осуществляется постоянный мониторинг состояния среды (Нойштадт). Благодаря комплексу этих скоординированных программ и мероприятий процесс реконструкции обретает свой комплексный характер и высокую эффективность мер практической реализации.

В районе Марцан-Хеллерсдорф деятельность по эксплуатации жилого фонда и территории ведут несколько управляющих компаний, непрерывно конкурирующих друг с другом на рынке аренды жилья, в том числе и за счет активизации деятельности местных сообществ жильцов, самостоятельно определяющих правила обустройства придомовых территорий и проч.

Заключение

Современная регенерация застройки крупных жилых районов осуществляется в ФРГ на основе комплексных федеральных и региональных программ при долевого участия местных бюджетов и средств частных девелоперов, что представляет собой своеобразный аналог российского государственно-частного партнерства. Реализованные программы, как правило, не предусматривают изменения исходных планировочных решений, несмотря на то что используют ряд приемов кардинальной трансформации застройки: а) полное разрушения отдельных жилых зданий, б) понижение этажности с 5–6 до 3–4

этажей, в) внутреннюю перепланировку панельных домов, г) перепланировку дворовых пространств с формированием частных придомовых участков земли, д) реформирование ландшафта в целях создания зон общественной активности и «зеленых оазисов» и т. п.

Трансформация открытых пространств и изменение ландшафта осуществлялись в программах регенерации по следующим направлениям: а) формирование новой структуры пространства в результате изменения баланса между частными пространствами и общественными в сторону увеличения площади частных, примыкающих к квартирам первого этажа (Горбиц); б) увеличение площади детских игровых пространств и более интенсивное включение зон рекреаций в жилой сектор (Пролис); в) увеличение площади зеленых пространств за счет сноса значительных массивов жилья и объектов обслуживания (Зильберхёз), г) совмещение системы пешеходных связей с идеей «зеленого города» (Зильберхёз), д) формирование структуры открытых пространств (а не зданий) в качестве городского центра (Зильберхёз).

Уменьшение количества населения при сохранении основных показателей суммарной площади жилого фонда говорит об увеличении обеспеченности жилой площадью (в сравнении с периодом ГДР) (Марцан-Хеллерсдорф, Феннпфуль, Горбиц), что является позитивной тенденцией, за исключением тех случаев, когда оно приобрело

катастрофические размеры, приводя к «опустыниванию» (Пролис, Зильберхёз). Следует подчеркнуть, что в районах, где была проведена модернизация (например, Пролис), наблюдается улучшение социальной ситуации: сюда начали переезжать семьи с детьми, люди со стабильным доходом. Здесь также фиксируется увеличение численности мигрантов (в сравнении с периодом 1980–1990-х годов). Для углубленного анализа и точной оценки этого феномена нужно сопоставить показатели роста числа иностранцев, с одной стороны, и уровня безработицы, а также доходов этой категории населения – с другой. В случае высоких доходов у иностранцев данный факт станет свидетельством повышения качества жизни, а в случае отсутствия работы у основной части иностранцев – свидетельством маргинализации.

Важно подчеркнуть сознательную направленность отдельных программ реновации на изменение социального состава населения для того, чтобы уйти от однородной социально-демографической структуры (Марцан-Хеллерсдорф).

Следует отметить, что частная собственность на квартиры в ФРГ осложняет организационную сторону работ по комплексной реконструкции, точно так же как это происходит в России. Так, например, процесс реновации в южной части Нойштадта затруднен большим количеством частных владельцев, которые в сложный период германской «перестройки»

выкупили квартиры в собственность. Большое количество частных владельцев не позволяет принимать конкретные решения относительно реновации района в целом и не дает возможности реализовывать их, прежде всего потому, что и средства частных собственников, и их самих очень сложно организовать.

Очень интересен опыт проведения реконструкции домов без выселения жильцов (Марцан-Хеллерсдорф). Однако перенос в Россию германского опыта практических работ по капитальному ремонту и реконструкции панельных домов без выселения возможен лишь при выполнении трех условий: 1) «субъектом» таких работ является ТСЖ и ТОС (см. Федеральный закон РФ от 06.10.2013 № 131-ФЗ (ред. от 03.07.2016); 2) подобная работа включена в государственную программу и финансируется в долевого участия (аналогично тому, как это осуществляется в Германии): федеральное финансирование – 70%, региональный бюджет – 20%, местный бюджет – 10%; 3) наличие специалистов, обладающих культурой производства работ и инструментами, обеспечивающими порядок и чистоту на рабочем месте.

Следует подчеркнуть и наличие в программах реновации аспекта, который, к сожалению, мало характерен для российской практики регенерации существующей застройки. Это особое отношение к историко-культурной ценности жилой среды микрорайонов панельной застройки, казалось бы не пред-



< Рис. 14. Марцан-Хеллерсдорф. Стрит-арт как особый прием оживления общественных пространств. Пример нестандартного подхода к художественному оформлению трансформаторной будки. Фото Е. Гладковой, 2016

ставляющих никакой культурно-исторической ценности. Несмотря на исходную монотонность застройки, недостаточный уровень благоустройства, низкое качество среды, в германской практике реновации микрорайоны панельной застройки рассматриваются как важный пласт локальной истории, требующий сохранения для будущих поколений. Удержание баланса между изменениями в среде обитания и сохранением исторически сложившейся градостроительной среды является одной из ведущих теоретических и практических задач при разработке проектов реновации в странах бывшего соцлагеря.

При выработке стратегии переноса опыта и принятии конкретных проектных решений, применимых к условиям России, необходимо учитывать особенности менталитета населения, неготового к рачительному попечению о месте своего проживания, а также наличия совершенно иной, чем, например, в Германии, структуры свободного времени, не позволяющей населению вкладывать собственные силы в обустройство прилегающей к дому территории (например, участка перед квартирой первого этажа, дворового пространства между домами и т. п.).

При выработке конкретных программ и проектов регенерации панельной застройки в России и странах бывшего соцлагеря необходимо учитывать специфику нормативной базы в каждой из стран, в частности особенности законодательства, регулирующего

деятельность субъектов градостроительной деятельности, – от органов управления городом до локальных (ТСЖ). В настоящее время нормативная база в России не обеспечивает выполнения таких видов работ, которые мы изучали в ходе экскурсии. Отдельная проблема – поиск реальных источников финансирования и формирование эффективной (с экономической точки зрения) программы реконструкции.

Марк Меерович, Анастасия Малько, Валерий Козлов, Людмила Козлова, Екатерина Гладкова / Mark Meerovich, Anastasia Malko, Valery Kozlov, Ludmila Kozlova, Ekaterina Gladkova

Литература

1. Федеральный закон РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2013 № 131-ФЗ (ред. от 03.07.2016).
2. Dehaene M., De Cauter L. Heterotopia and the city. Public space in a postcivil society – London ; New York. – 2008.
3. Engel B., Rogge N., Malko A., Frantseva Iu. Unloved heritage socialist city? VW Foundation, KIT Karlsruhe Institut für Technologie, Institut IESL-Institut Entwerfen von Stadt und Landschaft. – 2016.
4. Günter J. Leben mit Weitsicht-Großwohnsiedlungen als Chance. IBA-Symposium, 13. Februar 2002, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. – Berlin. – 2002.
5. Hahn E. Die Platte. Eine Herausforderung für den ökologischen Stadtumbau in den neuen Bundesländer.

Modellprojekt Dresden-Gorbitz. – Berlin ; Dresden. – 1994.

6. Schnur O., Schlüter S., Rosemann T. Quartiere neu denken. Seminarberichte, Geographisches Institut Humboldt-Universität zu Berlin, Berlin, 2011
7. Schwarzbach H., Gantz H., Hahn E., Follin P., Graumann O., ExWoSt-Forschung Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern, am Beispiel „Dresden-Gorbitz“, Stadterneuerungsamt Dresden, Abschlussbericht Dresden. – 1994.
8. Stadt Halle (Saale) Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Stadtumbaugebiete, Fachbereich Stadtentwicklung und -planung, Netzwerk Stadtumbau, Stadt Halle (Saale). – 2007.
9. Меерович М. Г. Неизученные страницы жилищной реформы Н. С. Хрущева: задачи исследования // Архитектор. Город. Время : материалы XVIII Международной научно-практической конференции, 17–19 апреля 2015 г. (Великий Новгород – Санкт-Петербург). – СПб. : St. Petersburg Today, 2015. – 128 с..
10. Меерович М. Г. От коммунального – к индивидуальному: неизученные страницы жилищной реформы Н. С. Хрущева // Вестн. Том. гос. архитектурно-строит. ун-та. – 2016. – № 2 (55). – С. 28–33.

References

- Dehaene, M., & De Cauter, L. (2008). Heterotopia and the city. Public space in a postcivil society. London: New York.
- Engel, B., Rogge, N., Malko, A., & Frantseva, Iu. (2016). Unloved heritage socialist city? VW Foundation, KIT Karlsruhe Institut für Technologie, Institut IESL-Institut Entwerfen von Stadt und Landschaft.
- Günter, J. (2002). Leben mit Weitsicht-Großwohnsiedlungen als Chance. IBA-Symposium, 13. Februar 2002, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Berlin.
- Hahn, E. (1994). Die Platte. Eine Herausforderung für den ökologischen Stadtumbau in den neuen Bundesländer. Modellprojekt Dresden-Gorbitz. Berlin: Dresden.
- Meerovich, M. G. (2015). Neizuchennye stranitsy zhilishchnoi reformy N. S. Khrushcheva: zadachi issledovaniya [Unstudied pages of N. S. Khrushchev's housing reform: research tasks]. Architekt. Gorod. Vremya. Proceedings from the 18th International research and practice conference of April 17-19, 2015. (Velikii Novgorod-Saint Petersburg), 128. Saint Petersburg: St. Petersburg Today.
- Meerovich, M. G. (2016). Ot kommunalnogo – k individualnomu: neizuchennye stranitsy zhilishchnoi reformy N. S. Khrushcheva [From the communal to the individual: unstudied pages of N. S. Khrushchev's housing reform]. Vestn. Tom. gos. arkhitekturno-stroitoit. un-ta, 2 (55), 28-33.
- Ob obshchikh printsipakh organizatsii mestnogo samoupravleniya v Rossiiskoi Federatsii [On general principles of local self-government organization in the Russian Federation]. (Ed. of July 3, 2016). Federal Law of RF of October 6, 2013, № 131-FZ.
- Schnur, O., Schlüter, S., & Rosemann, T. (2011). Quartiere neu denken. Seminarberichte, Geographisches Institut Humboldt-Universität zu Berlin. Berlin.
- Schwarzbach, H., Gantz, H., Hahn, E., Follin, P., & Graumann, O. (1994). ExWoSt-Forschung Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern, am Beispiel „Dresden-Gorbitz“, Stadterneuerungsamt Dresden, Abschlussbericht Dresden.
- Stadt Halle (Saale) Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Stadtumbaugebiete, Fachbereich Stadtentwicklung und -planung, Netzwerk Stadtumbau, Stadt Halle (Saale). (2007).