

Панченко Т. Ф.

*доктор архитектуры,
заведующая кафедрой ландшафтной
архитектуры Киевского национального
университета строительства
и архитектуры*

ОПЫТ МОДЕРНИЗАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПОСЕЛЕНИЯХ ГЕРМАНИИ

В настоящее время общей проблемой для большинства стран Восточной Европы является наличие больших объемов городского индустриального жилищного фонда, созданного в течение 30 лет, начиная с 50–80-х годов прошлого столетия, который по оценкам нынешнего времени имеет серьезные градостроительные, социальные и строительно-технические недостатки. В практике ряда стран были применены разные подходы к модернизации и реконструкции таких жилых поселений, микрорайонов отдельных жилых зданий, начиная от улучшения качества и внешнего вида, капитального ремонта отдельных домов до решения вопросов снижения потребления энергоресурсов, выбросов вредных веществ в окружающую среду.

С этих позиций очень показателен и поучителен опыт Федеративной Республики Германии, в которой в 90-е годы прошлого столетия была разработана и реализована под эгидой Министерства по развитию городов, жилья и транспорта (MSWV) земли Бранденбург «Program MOD/REC — Программа модернизации и реконструкции жилых зданий индустриальной постройки», в которой были поставлены такие стратегические цели:

социальные — обеспечить условия проживания населения в жилых районах, построенных индустриальными методами, до уровня современных общеевропейских стандартов;

экономические — осуществить технико-экологические требования ресурсосбережения при модернизации жилья, уменьшения вредных выбросов в окружающую среду, затрат энергоресурсов и экономии финансовых средств владельцев реконструируемого жилого фонда;

эстетические — создать благоприятную среду обитания для населения, дополнив ее атрактивными элементами и улучшив общую градостроительную ситуацию микрорайонов индустриальной постройки [1].

В соответствии с данной программой было проанализировано «региональное» распределение индустриального строительства на терри-



Рис. 1. Экономико-территориальное зонирование земли Бранденбург: зоны: а) горнопромышленная и промышленная зона Коттбус; б) окружная зона Берлина; в) зона 10 дисперсных промузлов; г) зона аграрного пояса

тории земли Бранденбург и обоснована целесообразность модернизации и реконструкции данного жилого фонда как одного из решений актуальной социально-экономической проблемы. С этой целью было осуществлено «экономико-территориальное зонирование» земли Бранденбург с выделением 4 макрозон: 1) Горнопромышленной и Промышленной зоны Коттбус; 2) Окружной зоны Берлина — «промышленный пояс»; 3) Зоны 10 дисперсных промышленных узлов вне единого региона; 4) Зоны Бранденбургского аграрного пояса (рис. 1).

Проведенное зонирование показало, что индустриальное жилищное строительство осуществлялось в основном там, где развивалось промышленное производство и особенно в зонах с высоким уровнем индустриализации. При этом примерно 65% квартир индустриальной постройки, как правило, сосредоточены в поселениях с более 500 жила-



Рис. 2. Бранденбург. Распределение и величина планировочных жилых образований индустриальной постройки:

количество жилых единиц (WE): 1) свыше 2500 жилых домов;
 2) 1000–2500 жилых домов; 3) 500–1000 жилых домов

ми единицами (домами) (WE); из них 41% занимают территории кварталов на периферии поселений, 15% — в срединных зонах поселений, 9% — на территории поселков. В некоторых поселениях это привело к непропорциональному соотношению типовой и индивидуальной застройки: так, например, в Шведте индустриальная застройка составляет 86%, в Люббенау — 76% и т.д.; в зоне Коттбус, в пригородной зоне Берлина, а также в поселениях с полифункциональной экономической структурой, в которых в среднем 36,2% населения работает в промышленности, сосредоточено наибольшее количество жилых единиц (WE) рассматриваемого типа (рис. 2).

Эти данные явились своего рода обоснованием для разработки и осуществления вышеупомянутой стратегии, которая была реализована на конкретных примерах. Кроме того, были приняты во внимание эко-

номические расчеты, подтверждающие, что затраты, связанные с модернизацией и реконструкцией рассматриваемого типа жилья, составляют одну треть стоимости для новостроек при условии стабильности существующих конструкций, надежной статике сооружений, относительно качества строительных материалов и возможностей устранения недостатков в области строительной физики.

В рамках практических действий для выполнения этой программы структурой MSWV была разработана «Градостроительная концепция» для выполнения 12 «модельных проектов» реконструкции жилых единиц (WE) блочных или крупнопанельных жилых зданий, с последующей их реализацией. На этой основе были осуществлены дальнейшие шаги с помощью серьезной государственной финансовой поддержки как единственного эффективного инструмента — проведение модернизации около 8400 жилых единиц блочной и 5400 — крупнопанельной конструкции.

Проведенный одновременно анализ 50 проектов модернизации отдельных жилых зданий позволил установить четкую ориентацию на элементы, требующие изменений. Это прежде всего: улучшение фасадов зданий (мероприятия по термоизоляции, замена окон, цветовой отделке); санация балконов (ликвидация надстроек, обновление парапетов, ограждений); ремонт квартир (модернизация санитарных, отопительных узлов, электрооборудования); реконструкция крыш (надстройка щипцов крыш, мансардных этажей, технических чердаков, лифтовых устройств); перепланировка цокольных и первых этажей (расширение за счет ликвидации квартир — входной группы, создание современного озелененного вестибюля, пандусов для инвалидов); пристройки к зданиям (обслуживающих помещений социально-культурного назначения) (рис. 3, 4).

Что касается среды обитания в жилых микрорайонах поселений, таких как Коттбус, Форст, Потсдам, Шведт и других, сформированных застройкой рассматриваемого типа, она характеризуется следующими особенностями: монотонностью структуры жилых районов; отсутствием социально-культурной инфраструктуры; неудовлетворительным состоянием свободных площадок, в том числе и функционально используемых (детских, спортивных, для отдыха, автостоянок); неприменением ландшафтных приемов озеленения и цветочно-декоративного оформления придомовых участков территории. Поэтому отдельную задачу представляла перепланировка внутриквартальных пространств и экологическое оздоровление среды обитания. В связи с этим в процессе градостроительных преобразований были применены различные приемы: создание



Рис. 3. Примеры санирования фасадов панельных домов (реализация)

скверов и газонов, площадок отдыха, стоянок для машин, обустройство мест для мусоросборников.

На основе изучения и анализа немецкого опыта научных исследований и проектной практики авторами программы на заключительном этапе был установлен «перечень наиболее характерных повреждений и дефектов» отдельных типов зданий; предложена «классификация технических вариантов» проведения реконструктивных мероприятий с указанием ориентировочных затрат; разработан «каталог повреждений и вариантов решений» для использования жилищными кооперативами и федеральными коммунальными службами.

Важным аспектом программы MOD/REC, учитывая, что ее решения касались заселенных жилых районов, было проведение серии мероприятий, связанных с участием жильцов в различных экспертных оценках. Например, осуществлялся опрос жильцов, связанный с выяснением их желаний: перемены места жительства или сохранения существующего; расширения или уменьшения жилой площади; согласия на предоставление субсидии за улучшение квартиры до 50% общих расходов; готовности к повышению квартирной платы. Все это проводилось путем интервьюирования или с помощью опросных листов.

Оценка результатов опросов жильцов показала, что, вопреки опасениям, значительная часть пожеланий жильцов может быть осуществлена без чрезмерных затрат в ходе предлагаемой реконструкции, что в свою очередь может не только повысить ценность и комфортность жилья, но и повлиять на настроения и самочувствие жильцов.



а

б



в



Рис. 4. Примеры реконструкции парапетов и ограждений балконов (реализация):

а) замена ограждений существующих балконов; б) общий вид отремонтированных балконов; в) применение новой конструкции ограждений и облицовки балконов

Кроме этого, было обращено внимание также на «социальную приемлемость» предполагаемых конструктивных мероприятий с учетом имеющихся финансовых условий у жильцов, интересов разных социальных и возрастных категорий (многодетных семей, лиц пенсионного возраста, молодежного контингента), а также с учетом преобразования и создания безбарьерной среды обитания, рассчитанной на инвалидов, пожилых людей, для передвижения детских колясок, переноса тяжелых грузов.

Особое место в программе было уделено финансированию всех ее мероприятий, начиная от привлечения средств в виде кредитов от зем-

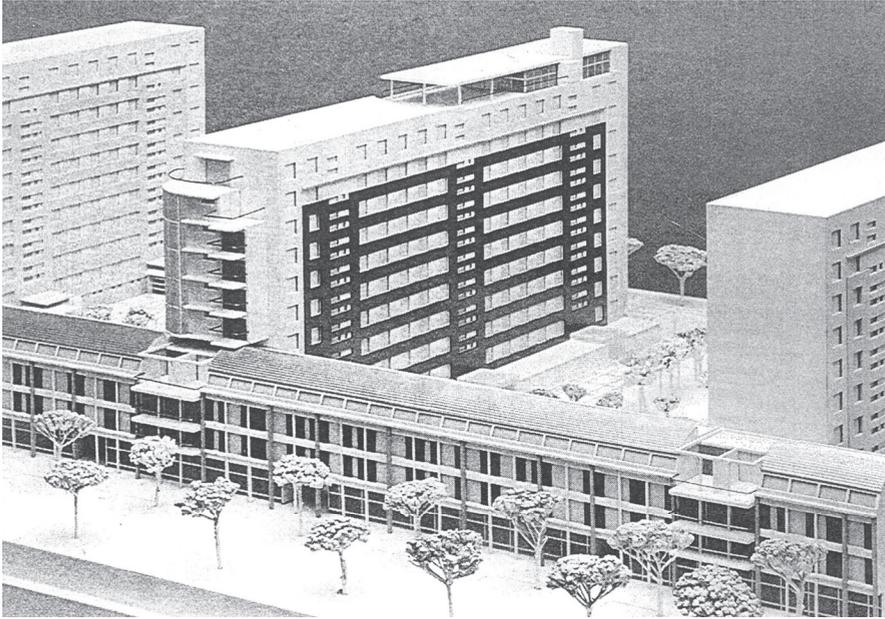


Рис. 5. Пример планировочной модернизации группы жилых зданий индустриальной постройки (проект)

ли Бранденбург, льготных кредитов от Банка по реконструкции, субсидий на поддержку градостроительных мероприятий и поддержку жильцов от земли Бранденбург, частных форм финансовой поддержки: градостроительных модельных проектов, градостроительных планов, санитарно-технического перевооружения, социально уязвимых слоев населения (инвалидов, пенсионеров, многодетных и неполных семей).

Что касается эстетических аспектов, они, безусловно, решались в процессе комплексной реконструкции индустриальной застройки жилых образований. Обновлялись целые кварталы и микрорайоны, осуществлялась архитектурно-технологическая модернизация жилых зданий — теплоизоляция, замена окон, разнообразное оформление балконов и лоджий, новое цветовое решение фасадов, обустройство входов. Был осуществлен современный дизайн внутренних пространств жилых образований. Например, в одном из кварталов Берлина индустриальная девятиэтажная строчная застройка была объединена трехэтажным поясом новых социокультурных объектов, в результате чего между домами было создано защищенное внутреннее пространство с новым качественным благоустройством (рис. 5).

Хотелось бы добавить, что данный опыт мог бы быть в известной степени использован и в украинской практике. Частично, отдельные рекомендации по реконструкции 4–9-этажных домов — общежи-

тий постройки 60–90-х годов прошлого столетия под жилую функцию осуществлены и в разных районах Украины (Ивано-Франковск, Киев, Приморск, Запорожье). Эти рекомендации ориентированы на создание жилого фонда социального назначения как при реконструкции отдельных жилых домов индустриальной постройки, так и жилых групп в границах бывших промышленных зон, военных училищ, студенческих городков и т. п. Однако это пока еще единичные примеры.

Заметим, что программа «доступного жилья» как государственная программа пока не имеет больших перспектив и практически приостановлена; Закон Украины «Про житловий фонд соціального призначення» также не дает в полной мере возможности реализовать модель социального жилья [2].

Можно согласиться с негативными оценками украинских специалистов в отношении жилого фонда индустриальной постройки минувших лет «будинки хрущовських серій через п'ятдесят років перетворилися на похмурі, занедбані і обшарпані будівлі, яких місто прагне позбутися якомога швидше. Соціальні масиви непривабливого житла, яке поступово перетворюється на своєрідне київське «гетто з переважно літнім населенням, зношеними інженерними мережами, підвищеною соціальною напругою, — це наочний посібник з прогнозу майбутнього стану нових мікрорайонів індустріального домобудівництва» [3]. Однако немецкий опыт убеждает в обратном и доказывает, что если 80% населения страны (что касается Украины) не имеет надежных перспектив обновления или улучшения жилищных условий, то существующую проблему модернизации и реконструкции жилых зданий индустриальной постройки необходимо не только решать, но и осуществлять на государственном уровне.

Резюме. Важнейшей основой решения немецким сообществом этой амбициозной четко разработанной программы, которую можно позаимствовать для нашей практики, явились три основных фактора: управленческие решения Министерства по развитию городов, жилищного строительства и транспорта (MSWV) Земли Бранденбург; финансовая поддержка официальных источников материальной помощи и кредитования; социально-экономические дивиденды в решении жилищной проблемы.

Главным результатом реализации данной программы стало преодоление стереотипов и негативных ярлыков в отношении зданий блочного и панельного домостроительства; существенно улучшив их внутреннее качество и внешний вид и предотвратив их превращение в трущобы — с одной стороны, по сути можно решить задачу обеспечения населения социальным и доступным жильем — с другой.

Альтернатива полного сноса такого жилья и строительства на освобожденных участках территории новых «элитных» жилых комплексов, немецкими специалистами вообще не рассматривалась.

Все осуществленные архитектурно-градостроительные мероприятия были направлены на «гуманизацию среды обитания», что предполагало создание в рассмотренных районах равноценных условий проживания, подобных новостройкам. Более того, немецкими специалистами все эти преобразования были отнесены к категории «экологического строительства» и его трех основных принципов: «санация» — приведение в полный архитектурно-технический порядок не только индустриальной, но и всех других видов застройки населенного пункта; «вегетация» — озеленение территорий и использование широкой палитры средств ландшафтной архитектуры; «натурализация» — благоустройство внутренних пространств планировочных жилых единиц экологично приемлемыми средствами [4].

Верится, что, наконец, и в наших условиях найдется место подобным градостроительным программам, благодаря которым, не ставя заоблачных целей, можно привести в надлежащий порядок массовую застройку наших городов.

Список литературы

1. *Program MoD/REC*. (Модернизация и реконструкция жилых зданий индустриальной постройки). — Potsdam, MSWV. — Brandenburg, 1995. — Вип. 3.
2. *Соціальне житло в Україні: проблеми і перспективи*: монографія / І. В. Запатріна, О. Б. Лотоцький, О. В. Макухін, Ю. М. Манцевич, І. Г. Онищук. — К.: Профі, 2007.
3. *Манцевич Ю.* Прогноз наслідків зміни умов функціонування ринку житла в Києві. Досвід та перспективи розвитку міст України. Проблеми перспективного розвитку м. Києва: збірник наукових праць. — Вип. 23. — К.: ДП УДНДПМ «Діпромісто», 2012.
4. *Панченко Т. Ф.* Еколого-містобудівні аспекти розвитку територій. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Науково-технічний збірник. Вип. 8 (спеціальний). Архітектурна школа КІБІ-КНУБА. — К.: КНУБА, 2000.

Стаття надійшла до редакції 13 травня 2014 р.