

# Реконструкция и модернизация крупнопанельных жилых зданий в Восточной Германии

Кюнзель Э.  
институт IFF, Германия, г. Веймар

---

*Рассмотрены различные аспекты реконструкции жилых зданий без отселения жильцов, проблемы утилизации и повторного применения демонтированных конструктивных элементов. Освещены проблемы роста количества опустевших квартир на востоке Германии.*

С середины 50-х и до 1990-го годов на территории бывшей ГДР было построено около 2,15 млн. квартир в полносборных жилых зданиях, основная часть которых является крупнопанельными. Сегодня в этих квартирах проживает пятая часть населения данных федеральных земель.

Начиная с 1990-го года большинство квартир в панельных домах реконструировано и модернизировано. Значительная часть средств для улучшения условий проживания была предоставлена федеральным и национальным правительством. В большинстве случаев работы проводились без отселения жильцов.

Производство ремонтных работ без отселения жителей и вместе с тем под непосредственным их контролем выдвигает особые требования к производителям работ. Жилец является клиентом, желания которого необходимо

учитывать. При этом выполнение требований характеризуется не только качеством конечного результата, но и качеством процесса, которое начинается на этапе планирования и последовательно сопровождает все виды строительных работ. Применяемые машины и механизмы должны соответствовать экологическим требованиям и санационным технологиям, не создавая при этом неудобства для жителей.

Если в течение первого десятилетия после объединения Германии в восточной ее части проводились в основном модернизация и санация панельных жилых зданий, то сейчас им предшествует реконструкция с существенным улучшением планировки квартир и повышением их комфортности. Проведение реконструкции влечет за собой значительные изменения в структуре стеновых железобетонных конструкций, в частности:

- в железобетонных стенах вырезают новые дверные проемы или увеличивают размеры существующих;
- в наружных стенах вырезают конструктивные элементы с целью устройства новых оконных проемов и пассажирских лифтов;
- вырезают обширные оконные проемы до уровня пола;
- создают дверные или арочные проемы, связывающие две квартиры.

Эти мероприятия не вызывают особых проблем, если жилое здание освобождено от жителей. Но именно здесь возникает проблема: квартирные предприятия, занимающиеся сдачей квартир в аренду, знают, что выселенный квартиросъемщик может не вернуться в бывшую квартиру, так как квартирный ассортимент на рынке жилья стал достаточно широким.

Квартирное предприятие заинтересовано осуществить значительные технические и функциональные улучшения качества жилья для квартиросъемщика, с одной стороны, но и удержать съемщика в квартире, с другой. Это значит, что работы по реконструкции и модернизации должны проходить без отселения жильцов. Предполагается использовать экологически чистую и приемлемую для жильцов технику, создающую минимальный уровень шума, пыли, вибрации и пространственных ограничений в квартире. Пока, к сожалению, наша современная техника не может выполнить эту задачу в полном объеме. Поэтому мы, как институт, поставили задачу и совместно с научными учреждениями, машиностроительными и квартирными предприятиями разрабатываем пути и методы проведения реконструкции без отселения с применением усовершенствованных и новых машин, и механизмов.

Произведенные в течение последних лет затраты на реконструкцию, модернизацию и санацию панельных жилых зданий, а также качественная валоризация жилищного комплекса в отрасли народного хозяйства занимают одно из первых мест.

Следует учитывать, что в настоящее время в регионах и городах со слабым экономическим, социальным и демографическим развитием наблюдается рост количества опустевших квартир. В нескольких местах с особо острым недостатком рабочих мест и недостаточно развитой инфраструктурой зарегистрировано более 20% освобожденного жилья. Каждая 7 квартира на востоке Германии пуста. Эту проблему реконструкцией и модернизацией не решить. Наряду с улучшением жилищного комплекса на основе градостроительных и социальных концепций ставится задача функциональной реконструкции квартир, частичного и полного демонтажа, а также сноса. Это значит, что ставится задача планирования и реализации новой застройки федеральных земель. Но есть одно важное условие: мероприятия демонтажа и сноса должны сопровождаться качественными валоризациями жилых районов и городов. Только таким образом можно бороться с приростом количества опустевшего жилья и дать шанс в федеральных землях вырасти новым жилым районам с развитой инфраструктурой.

Мероприятия по сносу и демонтажу, даже частичному, ведут к увеличению количества строительных отходов, что в свою очередь приводит к проблемам загрязнения окружающей среды и требует разработки соответствующих стратегий.

Следует отметить, что в течение последних 20 лет в ФРГ значительно повысились требования к охране и защите окружающей среды. И, как следствие, возникла необходимость уменьшения количества строительных отходов и поиска путей их реализации. Экономические законы ФРГ исходят из принципа, что, в первую очередь, отходов нужно избегать, а реализовывать повторно только целевым образом или энергетически. Строительная промышленность характеризуется большим количеством отходов, поэтому возникает необходимость в разработке и реализации программ, которые основаны на принципах утилизации и применения. При этом важно учитывать возможность утилизации частей сооружения и конструктивных элементов в их первоначальной форме.

Веймарский институт в течение последних лет осуществлял научное сопровождение значительной части сносов и демонтажей зданий. Предметом исследований являлся процесс утилизации демонтированных конструктивных элементов.

Следует отметить, что никаких специальных законодательных основ, которые определяют утилизацию этих элементов, не существует. Если конструктивные элементы после демонтажа могут повторно применяться в строительстве, с ними обращаются как с новым продуктом, к которому применим германский промышленный стандарт. Для конструктивных элементов это означает, что после демонтажа они прошли основательную проверку техни-

ческого состояния и оценку возможности дальнейшего применения, получили сертификат.

Чтобы реализовать проект новостройки с применением сертифицированных конструктивных элементов, необходимо разработать маркетинговую стратегию, ориентированную на рынок сбыта. В сотрудничестве с биржей стройматериалов мы могли бы предложить на рынке эффективные конструктивные элементы и материалы, причем значительно дешевле. В базе данных собраны все сведения о стройматериалах и конструктивных элементах, которые могут быть востребованы потребителями. Благодаря кодировке, которая производится после сертификации, каждый продукт получает свой специфический признак для возможности дальнейшего применения.

Данные конструктивные элементы были исследованы Веймарским институтом. Архитекторами разработаны проекты домов для одной семьи и домов рядовой застройки, многоуровневых надземных и подземных гаражей с применением демонтированных конструктивных элементов и конструкций.

Подводя итог выше сказанному, следует отметить, что наступающие десятилетия будут ознаменованы разнообразными социальными, экономическими и градостроительными изменениями в больших населенных пунктах Восточной Германии. Это влечет за собой необходимость разработки комплексного подхода к реализации поставленных задач в создании высококачественного и комфортного жилья для граждан, с одной стороны, и повторном применении демонтированных стройматериалов и конструктивных элементов, удовлетворяющих социальным и экологическим требованиям, с другой стороны.

Мы должны принимать наследие нашего прошлого.