

К ВОПРОСУ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ В ГЕРМАНИИ

Аспирант – Позднякова И.Г.

Научный руководитель – доктор архитектуры, профессор Кукина И.В.

Сибирский федеральный университет

Реновация жилых районов периода строительства середины XX века является одной из главных стратегических целей современного градостроительного планирования Восточной Германии. Рассмотрение немецкого опыта модернизации сложившихся жилых районов периода ГДР является актуальным для современного российского градостроительства, поскольку они имеют родственную советской модели «микрорайон» историю планирования. Обобщение опыта реновации и выявление инструментов модернизации жилых территорий поможет сформулировать основные принципы трансформации концепции «микрорайон» и выявить пути устойчивого развития жилых территорий. Рассмотрим механизм реконструкции жилых территорий на примере районов Горбитц и Пролис в Дрездене периода строительства 1960-1980 гг.

Основной причиной модернизации жилых районов Горбитц и Пролис является угроза пространственной и социальной деградации территории, а так же потеря престижа в общегородском контексте. Начиная с периода перестройки, районы покинули около 43% населения, в большинстве своем это люди с устойчивым экономическим статусом, высшим образованием и молодежь. Причиной миграции послужили альтернативные предложения на рынке жилья в более престижных районах города. Миграция повлекла за собой проблему пустующих квартир, функционально-пространственную деградацию территории, рост социальной сегрегации: концентрацию населения с низким заработком, безработных, людей получающих социальную поддержку и пенсионеров.

Целями социально-градостроительного развития является стабилизация демографической структуры районов, повышение экономической привлекательности, совершенствование качества жилой среды.

На общегородском уровне всем районам Дрездена присваивается соответствующий «статус» стратегии развития. Районы Пролис и Горбитц имеют статус «Социальный город», с разработкой индивидуальной программы комплексной реновации «INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT» (концепция стратегии развития).

Механизмом реновации районов являются взаимодействие инструментов социально-экономического и пространственно-функционально аспектов развития.

Социально-экономический аспект реновации включает в себя создание общественно-частного партнерства в развитии территории и организацию районного управления. Общественно - частное партнерство (РРТ) представляет собой непрерывное взаимодействие заинтересованных групп в развитии района (крупных коммерческих компаний- владельцев жилого фонда, администрации города, развивающих компаний и жильцов). Процесс работы общественно-частного партнерства формируется на принципах непрерывного и интерактивного планирования (определении полномочий управления, мониторинг развития, интеграция жильцов в процесс планирования-принципы неформального планирования). Функциями районного управления является координация взаимодействия общественно-частного партнерства, формирование социальных центров дополнительного образования,

центров социальной поддержки, центров по уходу за пенсионерами, непрерывная поддержка участия жителей в развитии района и стимуляция занятости населения: создание благоприятных условий для развития малого и среднего бизнеса на территории района.

Пространственно-функциональный аспект включает в себя перечень мероприятий по обновлению градостроительной структуры. Рассматриваемые районы являются объектами типового панельного домостроения (6-ти этажная секция- WBS 70 и 10 этажей - серия IW 67). Одним из ключевых моментов комплексной реконструкции районов является модернизация (санация) жилых и общественных зданий, которую подразделяют на 3 типа: инженерно-архитектурная реконструкция здания (смена фасада, замена конструктивных элементов, монтаж внешних лифтов, общий инженерно-технический ремонт); реорганизация планировочной структуры здания (частичный снос, снижение этажности, перепланировка квартир); полный снос здания с развитием открытых пространств на высвобожденных территориях. Проводимая модернизация жилых зданий способствует расширению типологии квартир, тем самым создавая гибкую систему предложений на рынке жилья, при которой формируется полисоциальный организм жилого района.

Жилые районы подвергаются реорганизации функциональной структуры, по средству: «периферийной» децентрализации функций первой необходимости и усилению роли общественного центра (концепция центральной оси - формирование устойчивого развития предприятий малого и среднего бизнеса). Создание непрерывной системы рекреационных пространств: (центральные- полуцентральные общественные, полуприватные, приватные и частные открытые пространства). Формирование открытых зеленых пространств осуществляется по принципу «градационной системы» озеленения. Приоритетом являются восстановление окружающей среды (восстановление природного экологического каркаса (условия естественного развития флоры и фауны).

Формирование пространственной (пространственное проектирование под различное движение в пространстве, доступ) и социальной «доступности» (формирование широкого спектра объектов социальной инфраструктуры)

«Стыковочным» моментом социально-экономического и пространственно - функционального аспектов является дифференциация территории района на кластеры - сообщества (с нем «Wohnungsbaugenossenschaft»). Пространство района дифференцируется на локальные кварталы с индивидуальной системой идентификации пространства (дифференциация кварталов по цвету фасадов, присвоение «имени» каждому кварталу, с экономической точки зрения: предоставление единых услуг, льгот населению). Объединение в «сообщества» мотивирует жильцов объединяться в неформальное «соседствование» на единой территории.

Опыт модернизации жилых районов периода ГДР схож с общемировыми тенденциями планирования жилых территорий: формирование «совершенных» элементарных планировочных единиц, в данном случае «совершенных микрорайонов». Общность тенденции выражается в формировании полифункциональной и полисоциальной жилой среды, формирующиеся из объектов более локального порядка- кластерная дифференциация (принцип деления на сообщества), с приоритетом сохранения эко-природной среды.

В России наблюдаются схожие процессы трансформации, что пока довольно медленно внедряется в градостроительную политику. Необходима разработка стратегии последующего развития сложившихся территорий с сохранением целостности и эффективности функционирования на весь срок эксплуатации.