

УДК 725

*A. E. Артаменко*

*студент*

*5 курс ФГБОУ ВО СибАДИ,*

*Россия, г. Омск*

## **АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА РЕКОНСТРУКЦИИ ТИПОВОЙ ПАНЕЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**Аннотация:** В статье рассмотрены вопросы реконструкции типовой панельной застройки на примере зарубежного опыта.

**Ключевые слова:** панельная застройка, реконструкция, городской ландшафт, социальная инфраструктура.

*A.E Artamenko*

*student*

*5 course of fgbou VO SibADI,*

*Omsk Russia*

## **ANALYSIS OF FOREIGN EXPERIENCE IN RECONSTRUCTION OF TYPICAL PANEL BUILDINGS**

**Annotation:** The article deals with the issues of reconstruction of a typical panel building on the example of foreign experience.

**Keywords:** panel construction, reconstruction, urban landscape, social infrastructure.

Большой опыт в реконструкции районов панельной застройки имеет Германия. В 1970-1980-х годах восточную окраину Берлина стали интенсивно застраивать панельными новостройками по проекту архитектора Роланда Корна. К моменту падения Берлинской стены было построено 1,8 миллиона квартир. Дальнейшая судьба панельной застройки обсуждалась крайне негативно и в ключе "сносить", однако в этот момент треть жителей

Восточной Германии проживали в панельных районах, которые еще несколько лет назад считались качественным, современным и престижным жильем, популярным среди людей с высшим образованием. [Электронное издание 1.1, июль, 2020 «Не просто панельки», издатель: Мария Мельникова]. Поэтому было принято решение, сборные жилые комплексы ГДР по-прежнему являются крайне необходимым жилым пространством. Работа с ними, как и оживление старых городских центров, должна быть одним из приоритетов политики городского обновления в Восточной Германии (BMBau, 1991). Главным аргументом было то, что улучшение существующих жилых зданий и квартир будет стоить в четыре раза меньше, чем возведение такого же объема нового строительства.

Началась аналитическая работа (непосредственно в диалоге с жителями районов). По итогам модельных проектов (всего 11) в 1994 году был подготовлен «Отчет о районах массовой жилой застройки» для Бундестага . В нём описывалась стратегия комплексной работы с этими территориями. На основании данных этой работы региональные правительства и государственные банки принимали решение о возможностях финансовой поддержки модернизации. Собственники разрабатывали план модернизации и последовательно реализовывали его.

Один из известных районов массовой панельной застройки - Хеллерсдорф. На первом этапе был произведён поиск способов оживления общественного пространства. В районе Хеллерсдорф в этот период был построен новый центр «Хелле Митте» рядом со станцией метро. Он представлял из себя несколько кварталов со смешением коммерческих и жилых функций, офисных помещений. Новый тип застройки разнообразил облик района, но в то же время большие объемы торговых площадей привели к опустыниванию бульвара, на котором ранее концентрировались

коммерческие функции. Так городские планировщики поняли, что традиционные методы реконструкции не работают для типовой панельной застройки. Появилась новая концепция, например, «перфорированный город»), разработанный планировщиками из Лейпцига (Lütke, 2001).

Согласно которой городской ландшафт «перфорированный», свободное пространство которого позволяет адаптировать город к современным жизненным требованиям и сформировать больше общественных пространств.

За счет реконструкции с переделкой плана этажей создавались следующие типы жилья: а) для молодёжи и студентов, выбирающие квартиры для совместного проживания (Wohngemeinschaft WG), в силу бюджетной цены, большой возможности социализации (по мнению молодых людей); б) семейные квартиры большой площади. Такие квартиры часто создаются при разборке зданий. За счет изменения плана этажей увеличивается средняя площадь квартир, внедряется современный формат гостиной, совмещенной с кухней. На верхних этажах создаются террасы, а перед домом — небольшой сад. в) сервисные квартиры для пожилых. Квартира трансформируется таким образом, чтобы была возможность самостоятельно передвигаться внутри на коляске и решать основные бытовые вопросы, не вставая с нее (сохраняется планировка, расширяются дверные проемы). Безбарьерная среда во дворах, в здании работает медицинский персонал.

Для этой целевой аудитории особенно важна высокая обеспеченность социальной инфраструктурой, а она как раз имелась в районах типовой панельной застройкой. Для немецких проектировщиков на этапе реконструкции ключевой стратегией стало сокращение количества инфраструктурных объектов при одновременном повышении качества оставшихся. Невостребованные общественные здания переделывали под новые функции. Еще одним важным принципом была ставка на небольшие

инфраструктурные объекты «шаговой доступности» вместо одного большого объекта на весь район.

Ещё один важный аспект при реконструкции – повышение энергетического показателя. Согласно исследованиям проекта BEEN, в панельных зданиях можно сократить первичную тепловую энергию на 40–50% (BEEN, 2007). При реконструкции панельного фонда в Берлине удалось достигнуть показателя 60 кВт\*ч первичной энергии на кв. м жилой площади в год, что более, чем в два раза ниже средних показателей по Берлину (148 кВт \*ч на кв. м в год) [Protz Ralf, Präsentation von Kompetenzzentrum Großsiedlungen, 2018], [[https://jildom.com/assets/files/pdf3/2016\\_12\\_Protz.pdf](https://jildom.com/assets/files/pdf3/2016_12_Protz.pdf)].

По данным организации IWO «Жилищная инициатива для Восточной Европы», уровень санации жилых домов серийной застройки достигает сегодня 85% (IWO, 2018).

Кроме того, было выявлено, что с финансовой точки зрения наиболее эффективно проводить реконструкцию пятиэтажек при условии, что не нужно строить лифты. Гораздо труднее реконструировать здания выше 10 этажей, потому что это дорого и технически сложно. Часто в таких проектах выполняются только отдельные виды работ, которые полезны для жителей и экономически эффективны. Большинство зданий были модернизированы с сохранением существующих планировок квартир и этажности. Проекты с надстройкой этажей сложнее простой модернизации, потому что необходимо усиливать конструкции и обновлять инженерную инфраструктуру в здании. Они реализуются на территориях, где есть высокий спрос на жилье. Однако, решения с надстройкой и пристроенными секциями могут быть интересны, когда необходимо с наименьшими затратами обеспечить верхние этажи здания доступом на лифте. Сначала лифтовая шахта закладывается в пристроенную часть здания. Затем само здание надстраивается и доступ в

квартиры на верхних этажах обеспечивается с помощью коридоров между старой и новой частями зданий.

*Вывод по анализу зарубежной реконструкции типовой панельной застройки:* реконструкция панельных домов в Германии несла не столько единичных характер, сколько комплексный. Путём анализа текущей ситуации и выбора предполагаемого вектора развития городского региона, решалось реконструировать панельный дом или сносить. Однако, предпочтение отдавалось первому варианту, так как советская застройка несмотря на очевидные недостатки (маленькие площади, однотипность планировок), имеет и ряд преимуществ над современной застройкой - оптимальная этажность, инфраструктура "в шаговой доступности", удобное расположение в транспортной сети города. Реконструкция (преимущественно пятиэтажных панельных домов) способствовала повышению рентабельности района,ному "осваиванию" жилищного фонда.

#### **Использованные источники:**

1. Protz Ralf, Präsentation von Kompetenzzentrum Großsiedlungen, 2018  
[https://jildom.com/assets/files/pdf3/2016\\_12\\_Protz.pdf](https://jildom.com/assets/files/pdf3/2016_12_Protz.pdf)
2. АМИТ 2(39) 2017, Л.В. Козлова «Опыт Германии в трансформации общественных пространств микрорайонов 1960-80-х гг.»]
3. Иттен И. Искусство цвета.. - М.: Аронов, 2018.
4. Линч К. Образ города. - М.: Стройиздат, 1982.
5. Zoloto group официальный сайт <https://zolotogroup.ru/projects/rossiiskii-gosudarstvennyi-gumanitarnyi-universitet>
6. Электронное издание 1.1, июль, 2020 «Не просто панельки», издатель: Мария Мельникова

© А.Е. Артаменко, 2020