РАЗДЕЛ XXX. ИСКУССТВОВЕДЕНИЕ

Будаченкова Е.А.

Реновация: преимущества и недостатки

*Государственный архитектурно-строительный университет
(Россия, Санкт-Петербург)*

doi: 10.18411/lj-06-2021-324

Аннотация

В настоящее время особую актуальность приобретает задача сохранения существующего жилого фонда стран мира посредством грамотной его эксплуатации и своевременной реконструкции жилья, в особенности жилых домов первых массовых серий, коммунальных квартир и полуразрушенных зданий. Созданный массовой застройкой в середине XX века жилой фонд, состоящий в основном из пятиэтажных кирпичных, блочных и крупнопанельных домов морально и физически устарел. В работе рассмотрены основные принципы современной реновации, приведены успешные практики и примеры реализации проектов в странах Европы, обозначены основные преимущества и недостатки реновации.

Ключевые слова: реновация, исторический облик, сохранение культурного наследия, оптимизация строительства, исторические здания, реставрация.

Abstract

At the moment, the task of preserving the existing housing stock of the countries of the world through its competent operation and timely reconstruction of housing, especially residential buildings of the first mass series, communal apartments and dilapidated buildings, acquires particular relevance. The housing stock created by mass development in the middle of the 20th century, consisting mainly of five-storey brick, block and large-panel houses, is morally and physically obsolete. The paper considers the basic principles of modern renovation, provides successful practices and examples of project implementation in European countries, identifies the main advantages and disadvantages of renovation.

Keywords: renovation, historical appearance, preservation of cultural heritage, optimization of construction, historic buildings, restoration.

Реорганизация и оптимизация устаревшего жилого пространства – неизбежная реальность всех крупных мегаполисов и городов. В течение времени построенные когда-то здания и сооружения теряют свою актуальность: портится внешний вид, конструкции не выдерживают нагрузок, жилые площади оказываются слишком маленькими и перестают соответствовать современным требованиям. Еще в начале XX века перед мировым сообществом архитекторов встала серьезная задача сохранения культурного наследия городских сооружений при их качественном улучшении, так была разработана концепция реновации. Реновация (лат. *renovatio* - «обновление») - процесс улучшения, реконструкции, реставрации без разрушения целостности структуры [4].

Первым примером успешной реновации может послужить политика правительства Токио после Великого землетрясения Канто в 1923 году. Государство за несколько месяцев построило приблизительно две с половиной тысячи домов на месте зданий, разрушенных природным катаклизмом. Разумеется, дома не отличались долговечностью – были построены как временные сооружения для пострадавших местных жителей. В 50-х годах XX века власти приняли решение сохранить данные здания, усилив несущие конструкции и отремонтировав фасады. Таким образом, дома

не были разрушены, они лишь подверглись одной из первых в мире успешных реноваций.

Такая успешная реконструкция устаревших зданий положила начало масштабной реновации архитектурного наследия во всех странах мира. Например, в Германии в городе Лайнефельд основной несущей конструкцией здания была аккуратная промышленная каменная кладка на первом уровне, которая выполняла несколько функций: укрепляла и выделяла фундамент здания, создавала приподнятые сады на уровне первого этажа, а также устанавливала своего рода барьер, буферную зону, между зданием и улицей. До реконструкции дома в Германии представляли собой два Г-образных панельных пятиэтажных объединенных жилых дома, общая площадь была небольшой, звукоизоляция абсолютно отсутствовала, фасад здания был в трещинах и сколах. В результате реконструкции этажность местами снизилась, общая площадь увеличилась почти в полтора раза. Дополнительно были организованы общие зоны отдыха на улице и индивидуальные балконы-сады. В доме появились просторные четырехкомнатные квартиры для многодетных семей [3]. Старые, морально устаревшие квартиры начали удовлетворять современным требованиям. Если рассматривать инженерную составляющую, то были заменены разводки с учетом основных требований энергосбережения и энергоучета, утеплены наружные стены, окна заменены на пластиковые. В каждой секции здания построили грузопассажирский лифт, мусоропровод, вестибюль с оборудованным местом для охраны.

Решением правительства Германии реконструкция районов и зданий обеспечивается централизованным финансированием государства. Модернизация крупнопанельных жилых домов проходит исключительно за счет средств федерального бюджета страны. Здесь также распространена интересная практика – реновация без отселения из домов жителей. Важным для изучения является опыт комплексного переустройства градостроительной среды в спальных районах индустриальной застройки восточной части Берлина. В жилом районе Марцан, насчитывавшем более 200 тысяч жителей (из них 40 % – это дети и молодежь), в конце 90-х годов прошлого века начали преобразование среды жилых дворов, архитектурного украшения фасадов. Для первых жилых этажей были предложены приквартирные палисадники с самостоятельным входом в квартиры и с организацией пространств зимних садов. Помимо этого, в большинстве случаев немецкие специалисты при реновации старались уменьшить количество этажей в одном доме или секции. Таким образом, успешная реновация помогла сохранить большую часть населения на необходимой территории, а также повысила удовлетворенность граждан жилищными условиями.

В европейских странах, таких как Франция, Чехия, Польша, Великобритания и др. проблемы ветхого жилья решают посредством проведения реконструкции и модернизации существующего фонда с помощью применения оптимальных объемно-планировочных реновационных решений. При этом, во Франции применяют способы по увеличению площади каждой квартиры дома: как путем расширения самого фасада, возведения пристроек, так и посредством сокращения общего числа квартир. Реконструкция жилья почти всегда проводится без переселения жителей, финансируют проекты поровну жильцы (50 %) и местное правительство (50 %).

Другой пример, в 60-е годы на юге Амстердама было запланировано строительство огромного района, примерно на 100 тысяч человек. Это была отличная возможность продемонстрировать наилучшие достижения планировочной культуры: распределение пешеходных и транспортных потоков, чтобы зеленые зоны и пешеходы никак не прерывались транспортом. К архитектуре подошли утилитарно, выбрали ту модель, которая хорошо освещается солнцем, в общем-то, похожий подход можно увидеть и в ситуации с советскими «хрущевками». В начале XXI века люди начали переезжать в более комфортные условия, район подвергся частичной геттоизации. В 2016 году правительство приняло решение полностью снести большую часть

исторических зданий района, в некоторых местах появились совершенно новые строения [2]. С одной стороны, город вернулся к более традиционным для Амстердама типологиям застройки, с другой стороны, количество бесхозного пространства было полностью уменьшено и передано в частные руки. Была сделана оценка градостроительных ошибок и те улицы, которые подняли с уровня дневной поверхности, были снесены и снова возвращены на прежний уровень. Амстердам через реновацию реализовал политику массового переселения жителей, а не модернизацию устаревших типов домов.

Если говорить о реновации в России, то первая реновация прошла достаточно поздно при мэре Лужкове лишь в 2000-х годах, когда население Москвы эвакуировали из полуразрушенных зданий. Второй этап реновации начался при мэре Собянине и заключался в переселении москвичей по определенным свободным зонам. С 2017 года реновация получила поддержку правительства и населения, приобрела еще большие масштабы относительно переселения жителей в новые улучшенные условия. Московская программа реновации вызвала множество вопросов и далеко не однозначную реакцию москвичей и правозащитников. Сторонники подчеркнули, что переселение обязательно улучшит качество жизни семей, ведь власть предоставляет новые, просторные, равнозначные квартиры. Противники же подчеркнули, что неравноценное жилье приведет к тому, что часть граждан значительно потеряют в стоимости своей недвижимости, качество застройки еще предстоит проверить [4].

Если рассмотреть основные преимущества реновации, то можно выделить следующие: возможность получить более комфортные жилые условия для населения; обновление внешнего вида города при сравнительно небольших затратах; возможность жителям самостоятельно определять место проживания и отказаться от переезда; формирование нового типа жилого фонда, отвечающего повышенным потребительским качествам: обладающим однородной социальной средой, высокой благоустроенностью, новой инженерной инфраструктурой; сохранение культурного исторического наследия [1].

Из недостатков реновации эксперты выделяют: достаточно высокую стоимость на работы по реконструкции; нежелание населения соглашаться на изменения; отсутствие долговечности представленного архитектурного решения, через некоторое время реновация будет нужна повторно; нежелание правительств стран мира вкладывать достаточное количество денег в современные реновационные проекты; отсутствие единых норм, стандартов и правил по проведению реновации.

В жилой застройке, реконструкции жилых кварталов и решении проблем развития инфраструктуры города особую важность приобретают вопросы, связанные с обоснованием поиска оптимальных решений при минимизации затрат. В условиях решения массовой жилищной проблемы в мировом масштабе к реновации территорий регионов и городов необходимо подходить комплексно, системно и эффективно. Важно понимать, что окончательные градостроительные решения должны учитывать как социальные, так и архитектурные, экономические, эстетические, гигиенические и другие аспекты.

Реновация в области исторического архитектурного наследия требует очень деликатного (бережного) отношения. Кроме того, часто перед архитекторами и градостроителями встают проблемы, которые решить традиционными и привычными методами не всегда возможно. Для этого необходимо изменить угол зрения и искать нетривиальные подходы [2]. И чем необычнее решение, тем выше риск ошибиться и быть непонятым, но результат часто оправдывает любые риски. Иногда самые безнадежные, с точки зрения восстановления, объекты можно оживить при помощи самых разнообразных подходов и современных технологий.

Несмотря на некоторые недостатки программы реновации, скорее всего, позволят достичь целей, декларируемых мировым сообществом, то есть – избавят

города от ветхих аварийных и неприглядных зданий, обеспечив сохранение культурного наследия. Владельцы квартир в домах, которые действительно невозможно отремонтировать, получают новое жилье, в то время как другие владельцы смогут без переезда получить улучшение жилищных условий.

1. Грудцына Л. Ю. Есть ли жизнь после реновации? // Образование и право. 2019. №8. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/est-li-zhizn-posle-renovatsii> (дата обращения: 10.05.2021).
2. Журило П. И. Комплексное развитие территорий как федеральная программа реновации // Вестник экономической безопасности. 2021. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kompleksnoe-razvitie-territoriy-kak-federalnaya-programma-renovatsii> (дата обращения: 09.05.2021).
3. Иванова Е. В. Достоинства и недостатки реновации жилой застройки // Актуальные вопросы экономических наук. 2018. №48. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dostoinstva-i-nedostatki-renovatsii-zhiloy-zastroyki> (дата обращения: 10.05.2021).
4. Трутнев Э. К. О проектах планировки территорий реновации // Имущественные отношения в РФ. 2020. №6 (225). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-proektah-planirovki-territoriy-renovatsii> (дата обращения: 10.05.2021).