

Дефицит жилого пространства в многих городских территориях и вопрос его сокращения обрещают на широкое внимание не уже имеющиеся крупные жилые районы, которые могут сыграть важную роль в деле предоставления жилого пространства широким слоям населения. Такие районы обладают потенциальной ценностью: квартиры здесь хорошо адаптируемы, пригодны для создания необходимых бытовых условий и имеют большую долю открытых пространств. Чтобы превратить территории с типовой жилой застройкой в привлекательные районы с востребованным жильем, необходимо не только реновация существующей городской ткани и интеграция новых типов жилья, но и улучшение открытых пространств.

Ключевые слова: Черёмушки; районы типовой застройки; большие жилые районы; обновление; открытые пространства; стратегия планирования.

The shortage of residential space in many urban areas and the question about how this can be alleviated leads to the existing large residential housing estates, which are of great significance when it comes to providing living space for broad sections of the population in the future. Large housing estates potentially have a valuable role to play in providing housing – the dwellings there are highly adaptable, making them suitable for designing a living environment with few barriers, and they also have a high proportion of open spaces. In order to transform prefabricated dwelling areas into attractive neighborhoods and wanted housing not only the existing urban fabric have to be renovated and new types of dwelling integrated but as well the open spaces shall be improved.

Keywords: Cheryomushki; prefabricated settlements; large housing estates; renewal; open spaces; planning strategies.

Обновление Черёмушек: перспективы жилья / Update Cheryomushki: perspectives for future housing

текст
Барбара Энгель /
text
Barbara Engel

Жилищный вопрос

Вряд ли сейчас найдется какой-либо вопрос, который бы в городах обсуждался более активно, чем жилье. Привлекательность городов и связанный с нею устойчивый приток новых жителей привели к нехватке предложения жилья. Кроме того, не хватает жилья по низким ценам. Повышенный спрос привел к напряженности в низкоченовом сегменте рынка жилья, что в свою очередь привело к увеличению арендной нагрузки на население с невысоким и средним доходом. В крупных городах Германии, России и Украины также горячо обсуждается тема строительства доступного жилья. Переход государственного и коммунального жилья в частную собственность, скачок цен на аренду и дефицит нового строительства приводят к росту беспокойства горожан по поводу наличия крыши над головой.

В Германии государственные органы и политики недавно предприняли первые шаги в решении этой про-

The Housing Question

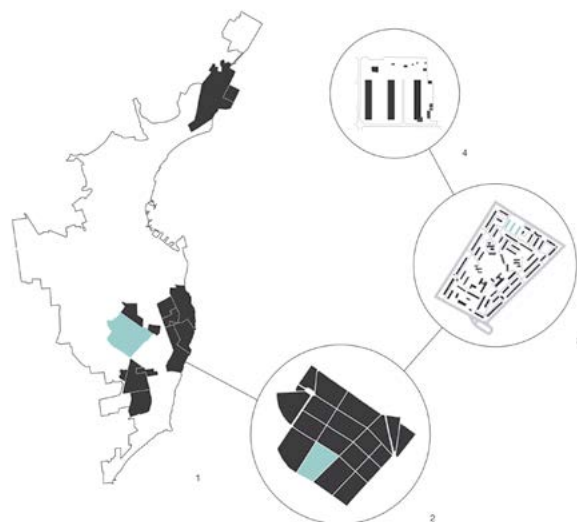
Hardly any topic is currently discussed as intensely in cities as housing. The attractiveness of cities and the resulting steady growth in the influx of new residents have led to shortages in the housing supply. Above all, there is a lack of low-priced housing. The higher demand has led to tensions in the low-price segment of the housing market, which, in turn, have led to an increase in rent burden for lower- and middle-income groups. The topic of building affordable housing is also being discussed intensely in the large cities of Germany, Russia, and Ukraine. The release of formerly state-owned and communal housing onto the private market, exploding rent prices, and a lack of new construction mean that citizens are becoming increasingly worried about having a roof over their head.

In Germany, some initial steps have recently been taken by the public administration and politicians to cope with this problem. These steps include the establishment of municipal housing associations, testing and initiating new models for allocating and developing land, and a great deal more. But further steps must follow. The task facing local communities is above all to build new dwellings that meet the needs of the population. This requires proposals for innovative use concepts, building types, and architectural design concepts as much

блемы. Эти шаги подразумевают создание муниципальных жилищных ассоциаций для тестирования и введения новых моделей по распределению и застройке земель и пр. Что касается дальнейших шагов, местным сообществам предстоит решить задачу, связанную со строительством нового жилья, отвечающего нуждам населения. Требуются предложения по прогрессивным концепциям использования, типам зданий и архитектурно-строительным решениям, равно как и по развитию инклюзивного жилого пространства в городах. Кроме того, жилищный вопрос – всегда вопрос политический и социальный, который должен решаться дифференциально, принимая во внимание различные ситуации в каждом отдельно взятом городе.

Дефицит жилого пространства во многих крупных городах и вопрос его сокращения обращают наше внимание на уже имеющиеся крупные жилые районы, которые могут сыграть важную роль в деле предоставления жилого пространства широким слоям населения, ведь здесь живут миллионы людей. Ситуация на рынке жилья в крупных жилых районах бывшей Восточной Германии за последние годы сильно изменилась. Если несколько лет назад во многих местах широко практиковался снос жилья, а в других местах возникали многочисленные инициативы, побуждающие людей переезжать в крупные жилые районы, сейчас внимание обращено на восстановление жилого фонда и на возможность уплотнения и нового строительства с целью сохранения и дальнейшего развития существующего жилья (Grunze, 2017, с. 233).

В России и Украине ситуация с жильем в крупных жилых районах иная: пустые места на больших территориях жилой застройки никогда не играли значительной роли. Однако необходимость в жилье все еще существует, если судить по низкой средней доле жилого пространства на человека, которая в России меньше 18 кв. м (Maslennikov, 2019), а на Украине меньше 14 кв. м общей площади (The State Statistics Service of Ukraine, 1 January 2018). Однако в России и Украине жилые кварталы, построенные в 1950–1960-х, подвергаются серьезной критике. Многие из зданий, построенных по всей территории бывшего Советского Союза и бывших стран Восточного блока, требуют незамедлительного ремонта. Инвесторы



Hierarchy of the socialist city, as exemplified by Cheryomushki
1. Odessa (City)
2. Cheryomushki (District / Rayon)
3. Micro-district (Mikrorayon)
4. Housing ensemble

> Рис. 1. Расположение района Черёмушки в Одессе, иерархия социалистического города / Figure 1. Location Cheryomushki in Odessa, hierarchy of the socialist city

as it does the development of inclusively designed residential space in cities. In addition to this, issues of housing are always a political and social question that, in view of the divergent situations in each city, must be responded to in a differentiated manner.

The shortage of residential space in many large cities and the question about how this can be alleviated takes us to the existing large residential housing estates, which are of great significance when it comes to providing living space for broad sections of the population in the future – after all, millions of people live there. The situation on the housing market in the large housing estates of the former East Germany has changed enormously in the past years. While, some years ago, demolition was still propagated in many places and, at the same time, numerous incentives were created elsewhere to encourage people to move into large housing estates, attention is now being focused on refurbishment and on the potentials of densification and new construction in order to secure and further develop the existing housing stock (see Grunze 2017, p. 233).

In Russia and Ukraine, the housing situation in the large residential estates is different – vacancies in large housing estates never played a role there to any relevant extent – instead, a need still exists due to the low average living space per person, which in Russia is less than 18 m² (Maslennikov, 2019), and in Ukraine less than 14 m² of

floor area (The State Statistics Service of Ukraine, 1 January 2018). However, in Russia, and Ukraine, the residential neighbourhoods that were built in the 1950s and 1960s face a great deal of criticism. Many of these buildings, which were constructed across the entire territory of the former Soviet Union and in former Eastern Bloc countries, urgently need refurbishment. Investors see the opportunity to make large profits in areas with moderate building densities today by adding high-rise buildings or even by replacing existing buildings. Demolition programmes designed to eliminate the existing residential stock in large housing estates have already been set up by the state in many cities (Ljowkin, 14 April 2018).

In Ukraine, too, the housing supply situation is worsening. After independence was declared in 1991, a gradual process of mass privatization got underway in a housing sector that was already struggling with shortages of available housing, in order to meet the demand for housing that had been stimulated by urbanization (see Durmanov, 2010). This is exacerbated by the bad state of the housing infrastructure. More and more people are living in informal and illegal circumstances. This also gives rise to the question of how large housing estates from the Soviet era can be altered in such a way that they can contribute effectively to the housing supply (see Bibik & Drič, 2017).

сегодня видят возможность получения хорошей прибыли на территориях с умеренной плотностью застройки, вкладывая деньги в строительство новых многоэтажных домов или даже в замену существующих. Программы сноса, направленные на уничтожение существующего фонда жилья в крупных жилых районах, уже были приняты государственными властями во многих городах (Ljowkin, 14 April 2018).

На Украине также ухудшается ситуация с предложением на рынке жилья. После объявления независимости в 1991 году начался постепенный процесс массовой приватизации в жилищном секторе, который уже испытывал дефицит доступного жилья. Эта мера была предпринята с целью удовлетворения спроса на жилье, который усилился благодаря процессу урбанизации (Durmanov, 2010). Ситуация усугубилась плохим состоянием жилищной инфраструктуры. Все больше и больше людей живут в неудовлетворяющих требованиях, нелегальных условиях. Возникает вопрос, насколько необходимо изменить жилые районы Советской эпохи, чтобы они внесли эффективный вклад в рынок жилья (Bibik & Drič, 2017).

Большие жилые районы потенциально могут играть большую роль в предоставлении жилья – квартиры здесь хорошо адаптируемы, пригодны для создания необходимых бытовых условий и имеют большую долю открытых пространств. Они могут предоставить широкий и разнообразный выбор вариантов жилья и условий проживания, интересных для различных групп населения. Не считая сравнительно низких цен за аренду, существующая сеть бытового обслуживания очень важна для определенных типов семей (Altrock, Grunze, & Kabisch, 2018, с. 5).

В то же время районам требуется существенное обновление и улучшение, чтобы они смогли отвечать новым социальным, функциональным и техническим запросам. Необходимо произвести техническое усовершенствование стареющего жилищного фонда, разнообразить ассортимент квартир и создать привлекательную среду. Ключевой вопрос – как сохранить для будущего существующее жилое пространство в крупных районах и как обеспечить ему устойчивое развитие? Как необходимо развивать районы, которые бы способствовали созданию общности среди местных жителей? Как нужно



изменить зачастую моноструктурные районы, чтобы они стали живыми, социально и функционально разнообразными? Какие надо определить возможности для уплотнения и где необходимо сохранить открытые пространства как важные дополнительные пространства для жилья? Как могут быть добавлены новые здания и типологии жилья без отрицательного влияния на целостность городского пространства? Как создать частные открытые пространства, предназначенные для индивидуального жилья, избежав фрагментирования объема существующих открытых пространств?

Необходимые стратегии обновления требуют принятия мер на разных уровнях и разного масштаба, включая улучшение пространственно-структурной организации и ориентации, перепроектирование открытых пространств и новые концепции мобильности и услуг. Кроме того, планировочные стратегии и инструменты, правила и законы должны быть также адаптированы.

Нелюбимое наследие «Социалистический город»?

Являясь частью исследовательского проекта «Нелюбимое наследие «Социалистический город?»» (2016–2019), трехсторонний исследовательский консорциум с участием экспертов из Германии, России и Украины изучал особенности больших жилых районов, построенных в 1960–1970-х годах. На сегодняшний день жилые территории, которые когда-то были новыми микрорайонами, многое

^ Рис. 2. Фонд зданий в прошлом и сегодня / Figure 2. Building stock previous and today

Large housing estates potentially have a valuable role to play in providing housing – the dwellings there are highly adaptable, making them suitable for designing a living environment with few barriers, and they also have a high proportion of open spaces. They offer extensive and varied housing options and living conditions that are interesting for different groups in the population. In addition to comparatively low rents, the existing comprehensive offerings of amenities and services are very important for certain types of households (see Altrock, Grunze, & Kabisch, 2018, p. 5).

At the same time, the districts require extensive renewal and improvement to make them capable of responding to new societal, functional, and technical needs. It is necessary to make technical improvements to the aging building stock, to expand the mix of dwelling types on offer, and to create an attractive environment. The core question is how the existing living space in large housing estates can be secured for the future and further developed in a sustainable manner. How can neighbourhoods that promote social togetherness among their residents be developed? How can the often mono-structural estates be altered to turn them into lively, socially and functionally diverse districts? What potentials for densification can be identified and where must open spaces be secured as important supplementary

living spaces? How can new buildings and dwelling typologies be added without adversely affecting the cohesion of the urban space? How can private open spaces allocated to individual dwellings be created without fragmenting the spaciousness of the existing open spaces?

The requisite renovation strategies require measures at different levels and different scales – including an improvement of the spatial-structural organisation and orientation, a redesign of the open spaces, and new mobility concepts and services. Additionally, planning strategies and instruments, regulations, and laws must also be adapted.

Unloved Heritage Socialist City?

As part of the research project ‘Unloved Heritage “Socialist City”?’ (2016–2019), which was sponsored by the VW Foundation, a trilateral research consortium with experts from Germany, Russia and Ukraine worked on characteristic features of large housing estates, built during the 1960–70s. Today the dwelling areas, what were once new neighbourhoods have since seen a lot of years. There are different political and socio-economic conditions, and contemporary urban society places different demands on the living conditions and the urban environment. Over time, the shape of the micro-districts has changed dramatically compared to its origins – through active

повидали. Существуют различные политические и социально-экономические условия, а современное городское общество предъявляет различные требования к условиям жизни и городской среде. Со временем облик микрорайонов существенно изменился по сравнению с изначальным благодаря активному планированию, а также использованию населением и получению им права собственности. Новые требования к использованию и технические требования отражаются в изменениях, которые уже произошли в крупных жилых районах путем трансформации, пристройки или даже сноса части зданий и целых

многоквартирных комплексов. Принимаемые меры не всегда результат планирования. Зачастую это происходит в результате решений и действий, предпринятых спонтанно, под влиянием личных интересов. Для дальнейшего развития не хватает целостных долгосрочных планировочных стратегий, таких как включение районов в городской контекст, улучшение социально-культурной инфраструктуры, принятие во внимание общественных интересов, забота об окружающей среде и многое другое. В российских и украинских городах большая часть жилья была приватизирована после политического распада. С одной стороны, реорганизация собственности и разномобразии новых действующих лиц со стороны общественного и индивидуального секторов дают возможность обновления. С другой стороны, развитие не должно быть отдано исключительно рынку, который зачастую преследует только краткосрочные и материальные интересы. Вместо этого развитие требует специальных механизмов, помогающих достичь контролируемого и социально сбалансированного целостного планирования, которое учитывает потребности всего ансамбля.

В условиях дефицита использования и проектирования, а также технических несоответствий требованиям встает вопрос о том, как можно достичь и организовать ответственное, правильное и устойчивое развитие. В проекте основное внимание уделяется проблемам социалистического наследия: какими качествами обладают крупные социалистические районы и как можно их использовать для дальнейшего развития? Подчеркиваются ценные качества районов, построенных в 1960–1970-х годах, чтобы определить потенциал для необходимого дальнейшего развития и обновления. Для проекта был выбран район Черёмушки в Одессе. Во время проведения на местности совместной мастерской осенью 2018 года были разработаны планировочные стратегии для данного района. Были обозначены основные принципы и сценарии, после чего прошли мастер-классы и семинары в Технологическом институте Карлсруэ (KIT), которые смогли дать ценный импульс для разработки руководящих принципов и генерального плана. Эти документы показали задачи для устойчивой трансформации и отразили потенциал развития.

> Рис. 3. Возраст зданий /
Figure 3. Building Age



planning and through the use and appropriation by the inhabitants. The new demands of use and technical requirements are visible in the transformations that have already taken place in the large housing estates through the conversion, addition, and even dismantling of parts of buildings and even whole blocks of flats. The taken measures are not always the result of planning, but often of decisions and activities that are spontaneous and influenced by individual interests. Holistic and long-term planning strategies for further development are lacking, such as the inclusion of the districts in their urban context, the improvement of social and cultural infrastructures, the consideration of public interests, environmental concerns, and much more. In Russian and Ukrainian cities, much of the housing was privatised after the political breakup. With the reorganisation of ownership and a variety of new public- and private-sector actors, there is, on the one hand, the chance for a renewal. On the other hand, development should not be left to the market alone, which often pursues only short-term and monetary interests. Instead, development requires special mechanisms to achieve a controlled and socially balanced, holistic planning that responds to the entire ensemble.

In the light of usage and design deficits as well as technical inadequacies, the question arises how to achieve and organise responsible

and appropriate, sustainable development. The project took the fundamental questions about dealing with the socialist heritage in focus: What are the qualities of large socialist estates and how could they be used for further development? The focus was on highlighting the values and qualities of districts that were built in the 1960s and 1970s, in order to identify potentials for their needed further development and renewal. As one case study was Cheryomushki in Odessa selected. During an collaborative on-site-workshop in fall 2018 planning strategies for the specific case study of the Cheryomushki district were developed. General principles and scenarios were elaborated and followed up in design classes and seminars at KIT that could give valuable impulses for the elaboration of guideline and master plans. They identify potentials as they show the challenges for sustainable transformation.

The Future of Modernist Housing – Case Study Cheryomushki

Cheryomushki is the biggest of the large housing estate district in Odessa, located in the south-west. It was given its name in the early 1960s after an identically named, similar district of modernist buildings in Moscow. The area is advantageously located, connecting the city centre and Bolshoj Fontan and being equally distant from the beaches of Arcadia and the industrial zone of Zastava. In

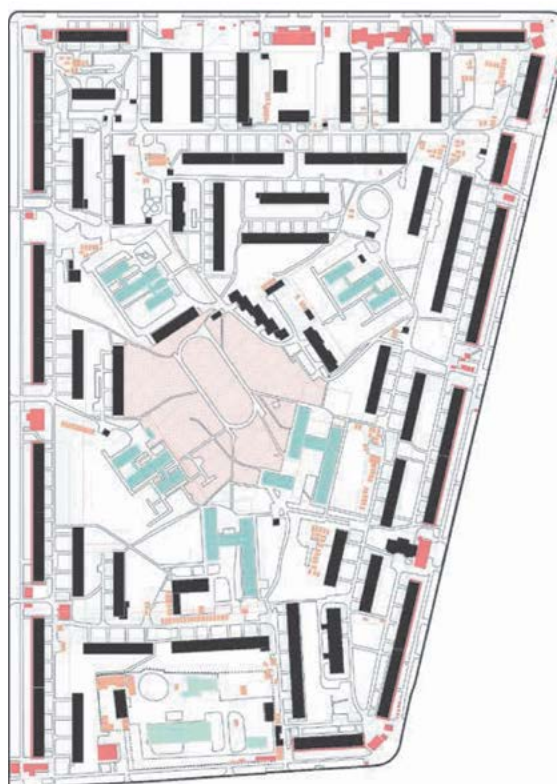
Будущее модернистского жилья на примере района Черёмушки

Черёмушки – самый большой жилой район в Одессе, расположенный на юго-западе. Свое имя он получил в начале 1960-х годов в честь похожего модернистского района в Москве. Территория района имеет выгодное расположение, соединяя городской центр и Большой фонтан и находясь на одном расстоянии от пляжей Аркадии и промышленной зоны Заставы. В Черёмушках сегодня проживает около 145 тысяч жителей. Изначально Черёмушки должны были удовлетворять потребности рабочих крупных промышленных предприятий в жилье и отдыхе, при этом в районе не предполагалось размещение рабочих мест, образовательных учреждений или культурных заведений. До сих пор жилье является доминирующей функцией, которую хорошо поддерживает развитая сеть школ и детских садов, охватывающая всю территорию. Несмотря на то что для жилья этот район может выглядеть вполне привлекательным, он имеет серьезные проблемы. Недостаточно комфортная окружающая среда и неприглядный внешний вид района существенно ухудшают и без того невысокое представление о нем. Между домами, во дворах и рядом с улицами можно найти значительное количество несанкционированных построек, таких как сараи и гаражи. Из-за ориентации зданий вдоль бульваров границы кварталов четко очерчены по бокам, но вдоль дорог они недостаточно ясны. Несанкционированные («дикие») постройки в виде киосков, ресторанов и супермаркетов привели к неприятному внешнему виду и ухудшили первоначальный план.

От спального района до района шаговой доступности

Многие большие жилые комплексы изначально имели вид спальных районов с небольшим количеством дополнительных функций. Людям приходилось ездить в центр города или другие районы на работу, для отдыха или посещения учреждений культуры. Таким образом, на первоначальном плане уже можно увидеть недостаточное разнообразие функций и, как следствие, недостаток типологического разнообразия жилья и возможностей для разнопланового развития. В некоторых случаях запланированные культурные объекты не были реали-

зованы или были разрушены с течением времени. Часто простой ремонт зданий бывает недостаточным; вместо этого необходимо адаптировать их к текущим потребностям и современным требованиям, которые вытекают из социальных, экономических, культурных, экологических, городских и архитектурных перспектив (см. Meerovich et al, 2017a, с. 154; Kamalova, 2017, с. 351). В связи с этим требуется предоставление помещений под магазины, школы, учреждения по присмотру за детьми и т. д. С размещением новых, даже межрайонных, объектов на территории есть шанс создать новый имидж



< Рис. 4. Виды использования / Figure 4. Usages

Cheryomushki live today about 145.000 people. Cheryomushki was initially designed to accommodate the housing and leisure needs of workers in big industrial factories, without providing any workplaces, educational institutions, or cultural functions. Still housing is the dominant function which is well supported with a dense network of schools and kindergartens throughout the entire district. Although this area could be attractive to live in, it faces significant problems, the lack of environmental comfort and visual appeal are significantly fostering the already bad image of the district. A significant amount of unauthorised built-up structures such as sheds and garages can be found between the buildings, in yards, and next to the streets. Due to the buildings' orientation along the boulevards, the borders of quarters are quite clear at the sides but rather unclear along the avenues. Unauthorised ['wild '] construction of kiosks, restaurants, and supermarkets has led to an unpleasant visual environment, weakening the original order.

From Sleeping District to District of Proximity

Many large housing estates were originally designed as sleeping communities with few functions besides housing. People had to commute to the city centre or to other districts for work or for leisure and cultural activities. Thus the original layout already shows a

lack of diverse functions and consequently little variety of building typologies and few opportunities for diverse development. In some cases, planned cultural facilities were not realised or were destroyed over time. Often it is not enough to renovate the buildings; instead, it is necessary to adapt them to current needs and contemporary requirements, that result from social, economic, cultural, ecological, urban, and architectural perspectives (see Meerovich et al 2017a, p. 154, Kamalova 2017, p. 351). In this context, the provision of facilities is required for services such as shopping, schools, childcare, and much more. With the placement of new, even cross-district uses in the neighbourhood, there is the chance to create a new profile for the district, strengthen its functional independence, and thus reposition it in the broader urban context. For this purpose, it is necessary to consider the future development and self-understanding of the city (see Engel et al. 2019, p. 80).

To stimulate urban life in the Cheryomushki district and to make the neighbourhood livelier, it would be necessary to locate educational and cultural functions on the available territories. Cultural and education centres for different age groups could be situated within existing school grounds. Since the number of educational facilities per district was clearly defined by the regulatory system established

района, укрепить его функциональную независимость и таким образом изменить его статус в более широком городском контексте. Для этого необходимо учитывать будущее развитие и самопонимание города (см. Engel et al, 2019, с. 80).

Чтобы стимулировать городскую жизнь в районе Черёмушки и оживить его, необходимо организовать на имеющихся территориях образовательные и культурные функции. Культурные и образовательные центры для разных возрастных групп могут быть расположены на территории существующих школ. Поскольку коли-

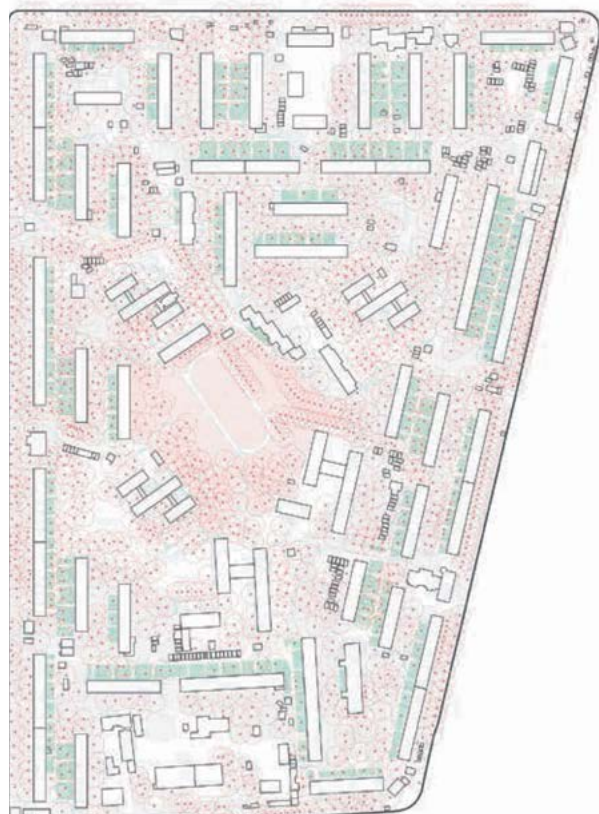
чество образовательных учреждений в каждом районе было четко определено нормативно-правовой системой, созданной еще до строительства Черёмушек, имеется достаточное количество школ, в которых есть место для многих дополнительных функций. Поэтому их можно преобразовать в центры притяжения для каждого квартала или использовать для других нужд района. Возможно создание летних театров и ночных клубов и реорганизация библиотек в медиacentры и культурные центры.

Новое разнообразие образа жизни и домашнего хозяйства

Жилье и микрорайоны не соответствуют потребностям людей и не могут конкурировать на рынке; разнообразие и размер имеющегося жилья не отвечает современным стандартам. Наблюдаемые преобразования и расширение жилых комплексов в России и Украине указывают на необходимость в не только более крупных, но и дифференцированных типологиях жилья. Следует учитывать, что в будущем образ жизни будет все больше и больше отличаться, что приведет к увеличению спроса на различные типы жилья. Кроме того, следует рассмотреть более гибкую систему арендного жилья. Следует интегрировать новые здания, которые соответствуют интересам будущего населения. Чтобы в дальнейшем обеспечить максимальную привлекательность для различных групп людей – для семей, студентов, работающего населения и пожилых людей – необходимы новые помещения, отвечающие разнообразным требованиям, разным стилям жизни и бюджетам.

Жителями Черёмушек могут стать молодые люди, которых привлекает возможность получения образования, квалифицированные специалисты, работающие в многочисленных научно-исследовательских и образовательных институтах, а также пожилые люди, поскольку население Украины в целом стареет. Кроме того, необходимо учитывать, что в будущем образ жизни будет все больше и больше отличаться, что приведет к увеличению спроса на различные типы жилья. Следует также подумать о более гибкой системе арендного жилья. В качестве одного из способов, можно применить переоборудование существующих квартир и зданий. Квартиры могут быть

> Рис. 5. Открытые пространства /
Figure 5. OpenSpaces



even before Cheryomushki was constructed, there is a sufficient number of schools with enough space for many additional functions. These can therefore be transformed into local magnets for each quarter or used for other needs in the district. The establishment of summer theatres and nightclubs, and the reorganisation of libraries into media centres and hubs would also be possible.

New Variety of Lifestyles and Households

The dwellings and neighbourhoods do not fit people's needs and cannot compete on the market; the variety and size of dwellings do not currently meet modern standards. The observed conversions to and expansions of Russian and Ukrainian housing estates point to the need for larger, but also differentiated housing typologies. One must consider that lifestyles will differ more and more in the future, raising the demand for different housing typologies. In addition, a system of rental housing that offers more flexibility for people should be considered. New buildings that match the interests of future populations should therefore be integrated. In order to be as attractive as possible to different groups of people in the future – for families, students, working professionals and the elderly – new accommodations are needed that respond to different demands, increasingly different lifestyles, and different budgets.

Inhabitants of Cheryomushki might be young people attracted by the educational opportunities, highly educated people who work at the numerous institutes of research and teaching, but also elderly people, since the population in Ukraine is generally an aging one. In addition, one must consider that lifestyles will differ more and more in the future, raising the demand for different housing typologies. In addition, a system of rental housing that offers more flexibility for people should be considered. This can, on the one hand, be done by converting existing flats and buildings. Flats can be enlarged by merging two or three old apartments into a single one, by adding to or subtracting from the existing structures.

Large Housing Estates as Climate Friendly Neighborhoods

A typical feature of housing estates from that time are their huge amount of green spaces. At the time of construction, many efforts were put into creating the open space, as reflected in well-designed landscape and art elements. Today these large open spaces are perceived in two ways: negatively, as too empty to be part of a city; and positively, as airy and spacious.

Not just their size and extent are what matter, however, but also their organisation, their design, and how the open spaces are used. Uncontrolled construction spread over the wide-open areas has led

увеличены путем объединения двух или трех старых квартир в одну, путем добавления или удаления из существующих структур.

Большие жилые районы с бережным отношением к климату

Характерной чертой жилых комплексов того времени являются огромные зеленые насаждения. Во время строительства было вложено много усилий в создание открытого пространства, что нашло отражение в хорошо продуманных элементах ландшафтного искусства. Сегодня эти большие открытые пространства воспринимаются двояко: негативно, как слишком пустые, чтобы быть частью города; и позитивно, как обширные пространства, наполненные свежим воздухом.

Однако имеют значение не только размер и протяженность открытых пространств, но и их организация и использование. Неконтролируемое строительство, распространяющееся на широкие открытые территории, привело к потере иерархии пространств или вообще уменьшило различие между зонами, оставив недифференцированные общественные, полупубличные и частные пространства. Открытые пространства, о которых не заботятся, не способствуют формированию идентичности округа и не улучшают качество жизни. Неужоженные, неправильно используемые пространства могут стать небезопасными и негативно повлиять на характер района. Из-за отсутствия организованной собственности и нехватки денег некоторые общественные места стали заброшенными (см. Malko, Kozlova, 2019, с. 59).

Благодаря большому количеству зелени, крупные жилые комплексы социалистического периода смогли внести большой вклад в создание климатически-дружественного и социально благополучного района. Вот уже несколько лет в густонаселенных городских районах по всему миру наблюдается преобразование неиспользуемых и пустующих открытых пространств в коллективно создаваемые городские сады. Пространства присваиваются неформально. На открытых участках вблизи жилья высаживают овощи, кустарники, фруктовые деревья. Всех участников объединяет интерес к экологически чистым продуктам питания, желание действовать совместно

и создать такое место, которое помогало бы избавиться от повседневного стресса. Изучаются и практикуются различные самостоятельные виды деятельности (от ремонта велосипедов до приготовления фруктов и овощей). Открытые участки больших жилых комплексов предлагают отличный потенциал для того, чтобы по-новому взглянуть на городскую среду.

Даже при наличии тщательно продуманных подходов к проектированию содержание парков остается проблемой, которую можно решить только путем одновременно повышения общественной ответственности и частных



< Рис. 6. Мобильность / Figure 6. Mobility

to a loss of hierarchy in the spaces or has diminished the distinction between zones altogether, leaving undifferentiated public, semi-public, and private spaces. Open spaces that are not taken care of do not contribute to or establish the district's identity; they do not enhance the quality of life. Quite to the contrary: unkempt, misused spaces can become unsafe and can negatively affect the character of a neighbourhood. Due to a lack of organised ownership and a lack of money, several public spaces are abandoned (see Malko, Kozlova 2019, p. 59).

With their large amount of greenery, large housing estates from the socialist period could highly contribute to a climate friendly and social neighbourhood. For some years now, the conversion of underused and vacant open spaces into collectively designed urban gardens has been observed in densely populated urban areas worldwide. Spaces are appropriated informally. In open areas close to housing, vegetables, shrubs, and fruit trees are planted. What all the different actors share is their interest in ecologically sustainable food, the desire to try out collaborative actions, and the desire to have a place to recover from everyday stress. Do-it-yourself practices and processes for doing various things [from repairing bicycles to cooking fruits and vegetables] are learned and experienced. The outdoor premises of the large housing estates offer an excellent potential to experience the urban environment in a new way.

инвестиций. Не хватает частных открытых пространств, таких как сады и террасы, или территорий, которые могут сдаваться в аренду (см. Engel et al, 2019, с. 102). Сборные дома строились в те времена, когда частных автомобилей было гораздо меньше, чем сейчас. Как следствие, многие открытые территории незаконно используются как парковочные места, что резко снижает качество жилья с точки зрения тишины и безопасности.

Существующая климатическая катастрофа и наши знания об ограниченности природных ресурсов заставляя-

Even with thoughtful design approaches, maintenance of the parks remains an issue that can only be solved by generating public responsibility and private investment at the same time. There is a lack of private open spaces, such as gardens and terraces or areas that can be appropriated by the tenants (see Engel et al. 2019, p. 102). The prefabricated housing estates where built in a period with far fewer private cars than now. Consequently, many open territories are abused as illegal parking spots, extremely diminishing the quality of housing in terms of quietness and safety.

The existing climate catastrophe and our knowledge about the limits of natural resources lead to greater reflection about the treatment of landscape in the urbanised world. At the local level, climate protection and adaptation to climate change play a crucial role. The quality of having large open spaces can be a stimulus to development that is more ecological. In times when it is important to look at natural resources, conditions of climate, air, and water, outdoor open areas offer an opportunity towards a new planning approach.

A carefully worked-out urban layout and landscape design can contribute to improving a district's microclimate. The layout of drainage systems, reduction of built-up area, installation of trough-trench systems, and selection of local plants are only some of potential important measures.

ют более ответственно относиться к ландшафту в урбанизированном мире. На местном уровне решающую роль играет защита климата и адаптация к изменению климата. Наличие больших открытых пространств может быть стимулом к более устойчивому экологическому развитию. Во времена, когда важно принимать во внимание природные ресурсы, условия климата, воздуха и воды, открытые участки дают возможность для нового подхода к планированию.

Тщательно проработанная городская планировка и ландшафтный дизайн могут способствовать улучшению микроклимата района. Планировка дренажных систем, уменьшение площади застройки, установка систем желобов и траншей и выбор местных растений – это лишь некоторые из потенциально важных мер.

Дополнительные жилые пространства

Открытые пространства служат дополнительными «жилыми помещениями» в теплое время года и являются важным фактором, повышающим ценность любого жилища. Во многих крупных жилых массивах частных открытых пространств было очень мало. Открытые пространства в микрорайонах России и Украины – независимо от того, находятся ли они в частной или государственной собственности, – необходимы, вероятно, даже больше, чем в немецких округах, поскольку средняя жилая площадь на человека там ниже, чем в Германии. Тогда возникает вопрос, как сохранить характер зеленых кварталов, перетекающих пространств, одновременно четко обозначая открытые пространства.

Специальная планировка открытого пространства необходима для определения и проектирования переходов между частным и общественным пространством, поскольку от них во многом зависит качество жилой среды. Реструктуризация открытого пространства должна быть тщательно продумана. Разделение обширных открытых пространств на отдельные участки открытыми и личными пространствами может помочь организовать их лучше. Пространства, которые в настоящее время не используются или используются недостаточно, в случае приватизации станут более ухоженными, а жители смогут воспользоваться дополнительным частным жилым про-



> Рис. 7–9: Предложения по трансформации микрорайона в Черёмушках (в рамках студенческого проекта в магистратуре КИТ:

(7) Элиза Хэгле, Нанет Фликер: Переосмысление Черёмушек. Изучение построек советского времени и современных требований (Cheryomushki Recovered. The future of modernist housing in Odessa, Ws 18/19)/ Figures 7–9. Proposals for transformation of microdistrict in Cheryomushki (within frame of student project, master course at KIT): (7) Elisa Hägle, Nanett Flicker: Redefine Cheryomushki. Learning from soviet structures and actual needs (Cheryomushki Recovered. The future of modernist housing in Odessa, Ws 18/19)

Supplementary Living Spaces

Outdoor open spaces serve as additional 'living rooms' during warm seasons, and they are an important factor contributing to the value of any dwelling. In many large housing estates, there were very few private open spaces. Open spaces in housing districts in Russia and Ukraine – whether privately or publicly owned and used – are probably needed even more so than in German districts, since the average dwelling size per person is lower there than in Germany. Then the question becomes one of how to maintain the character of the green quarters, the fluid spaces, while simultaneously succeeding in clearly allocating the outdoor spaces.

Dedicated open-space planning is needed to define and design the transitions between private and public spaces, as the quality of the living environment is highly dependent on them. The redesign of open space in terms of structure has to be carefully thought through. Dividing the vast open areas into separate places – with open as well as private space – could help to organise it in a better way. Spaces that are now unused or underused would – if privatised – be taken care of and the inhabitants could benefit from additional private living space. It is a good chance to make the ground floor flats more attractive and the caretaking of the greenery more affordable. If areas are privatised,

странством. Это хороший шанс сделать квартиры на первом этаже более привлекательными, а уход за зелеными насаждениями – доступнее. В случае приватизации участков станет возможным более плотное использование оставшегося открытого пространства с целью обеспечения доступности таких функций, как игровые площадки, прачечные и т. д.

Собственность и финансирование

Необходимо разработать новые модели финансирования для проектирования и обслуживания общественных мест; концепции государственно-частного партнерства, спонсорства и другие концепции помогут уменьшить проблему, но не решат ее полностью. Не следует упускать из виду, что наряду с этим могут возникнуть проблемы контроля и ответственности за содержание общественных мест. Необходимы соответствующие правила и меры контроля, чтобы гарантировать, что общественные пространства остаются в ведении муниципалитета. В эпоху растущей приватизации и коммерциализации городских пространств формирование общественных пространств остается одной из важнейших обязанностей муниципалитета. Потенциалы для обновления и дальнейшего развития общественных пространств существуют на многих уровнях, от разработки генеральных планов до установления стандартов проектирования и разработки лицензионных соглашений и других мер (см. Engel et al, 2019, с. 104; Gorsha et al, 2019a, с. 243; Kozlova, 2017, с. 258).

Необходима дифференциация в отношении владения недвижимостью, для чего возможно применение разных мер. Наиболее рациональным решением считается создание жилищных кооперативов. Предоставление земли людям, живущим в соседних зданиях, приведет к сотрудничеству и повышению ответственности за содержание дворов. Чтобы избежать дальнейшей функциональной деградации дворовых территорий, необходим инструмент муниципального контроля в виде набора рекомендаций по землепользованию, которым должны следовать все жилищные кооперативы. Эти рекомендации по землепользованию будут включать определение и оптимальное соотношение функциональных зон, а также список ограничений. При этом другие варианты, в которых, на-

it might help to densify the uses in the remaining open space to ensure that all functions, such as playgrounds, laundry lines, et cetera, are still accessible if needed.

Ownership and Financing

New financing models for the design and maintenance of public spaces have to be developed; public-private partnerships, sponsorship concepts, and other ideas can help to mitigate the problem but will not solve it entirely. It should not be overlooked that problems of control and responsibility for the maintenance of public spaces might also occur. Appropriate regulations and controls are needed in order to ensure that public spaces remain under control of the municipality. In an era of increasing privatisation and commercialisation of urban spaces, the design of public spaces remains one of the most important responsibilities for the municipality. The potentials for renewal and further development of public spaces exists at many levels, ranging from the development of master plans to the establishment of design standards to the drafting of license agreements and other measures (see Engel et al. 2019, p. 104, Gorsha et al 2019a, p. 243, Kozlova 2017, p. 258).

Differentiation is needed with regard to property ownership, and different means of achieving this are possible. The establishment of

пример, собственность частично или полностью приватизирована или владение и контроль над дворами принадлежит муниципалитету, не будут исключены. Однако им также следует придерживаться правил и рекомендаций в отношении землепользования (см. Engel et al. 2019, с. 90).

Прогнозы и перспективы

Крупные поселения в бывшем Советском Союзе были одним из вариантов выхода из растущего жилищного кризиса XX века, а поиск нового города стал ответом на неприемлемые условия жизни в промышленном городе конца XIX века. Во время строительства крупные жилые комплексы рассматривались как перспективные градостроительные модели, это были пилотные проекты, сулящие лучшую жизнь. Возведенные здания считались результатом прогрессивного планирования социального жилья.



< (8) Ту Туй Нгуен и Саманта Винуеза: Жизнь в зеленом рекреационном районе (Cheryomushki Recovered. The future of modernist housing in Odessa, WS 18/19) / (8) Thu Tuy Nguyen & Samantha Vinuesa: Living in the green recreational district (Cheryomushki Recovered. The future of modernist housing in Odessa, WS 18/19)

housing cooperatives is considered by most to be the most rational solution. If the people who live in the adjacent buildings are given the land, this will lead to cooperation and increased responsibility for maintaining the yards. To avoid the possibility of further functional degradation of the yard areas, an instrument of municipal control is needed in the form of a set of land-use recommendations that all housing cooperatives should follow. These land-use recommendations would involve the identification and balance of functional zones and establishment of a list of limitations. Nevertheless, other variants, in which, for example, the property is partly or entirely privatised or the ownership and control over the yards belongs to the municipality, would not be excluded. However, they also should adhere to land-use rules and recommendations (see Engel et al. 2019, p. 90).

Outlook and Perspective

Large settlements in the former Soviet Union were one of the answers to the growing housing crisis of the 20th century, the search for a new city as a response to the unsuitable living conditions in the industrial city of the late nineteenth century. In the time large housing estates were built, they were seen as forward-looking models in urban planning, they were pilots, promising better life. When established,

these buildings were considered results of progressive social housing planning.

The utilisation of large housing estates as a valuable resource for the future housing supply in cities requires innovative and practicable strategies and concepts. Promising approaches to solutions for sustainable redevelopment can only be developed through dialogue between academics and practitioners from the realms of politics, business, and civil society. The political decisions and actions needed to make this happen must be preceded by the specialist planning and the development of scholarly principles. However, these only exist in rudimentary form.

While large housing estates have long been the topic of expert debate – among architects, urban planners, transport planners, and landscape planners – they are also the focus of considerations pertaining to housing economics and sociology. However, hardly any scholarly works exist that systematically examine the complex field of housing in a holistic and forward-looking manner. The members of the project “The Future of Modernist Housing. Living Labs Socialist City” from Irkutsk, Krasnoyarsk, Odessa, Kharkiv and Karlsruhe are taking these issues with their new research alliance into focus.

Использование больших жилых комплексов в качестве ценного ресурса для будущего жилищного строительства в городах требует новаторских и практичных стратегий и концепций. Перспективные подходы к решениям, направленные на устойчивое развитие, могут быть разработаны только путем диалога между учеными и практиками в сфере политики, бизнеса и гражданского общества. Политическим решениям и действиям, необходимым для этого, должно предшествовать специальное планирование и разработка научных принципов. Однако они находятся еще в зачаточном состоянии.

Хотя большие жилые комплексы уже давно являются предметом дискуссий экспертов – архитекторов, градостроителей, транспортных и ландшафтных инженеров,

они также находятся в центре внимания жилищной экономики и социологии. Тем не менее почти не существует научных работ, которые систематически исследовали бы сложную сферу жилищного строительства, основываясь на принципах целостности и прогнозирования. Участники проекта «Будущее модернистского жилья. Живые лаборатории социалистического города» из Иркутска, Красноярска, Одессы, Харькова и Карслруэ сосредоточили внимание на этих проблемах в своем новом исследовательском альянсе.

Литература / References

- Altrock, Uwe, Grunze, Nico, & Kabisch, Sigrun (Eds). 'Großwohnsiedlungen im Haltbarkeitscheck. Differenzierte Perspektiven ostdeutscher Großwohnsiedlungen'. Wiesbaden 2018.
- Bibik, Natalya, & Dril, Natalia. 'Trends of Housing Construction development in Ukraine: Retrospective and Contemporary Situation'. In: Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management. November 2017/5, pp. 51–61.
- Durmanov, Volodymyr. 'Housing Development in Ukraine and Russia in Past and in Future'. In: ARCHITECTURAE et ARTIBUS, 2/2010, pp. 12–18. <https://www.researchgate.net/publication/228886426HousingdevelopmentinUkraineandRussiainpastandinfuture>, accessed 10 August 2019.
- Engel, Barbara, with Yuliya Frantzeva, Anastasiya Malko, and Nikolas Rogge. 'Masshousing in the Socialist City. Heritage, Values, and Perspectives. Case studies in Germany, Russia, and Ukraine'. Berlin November 2019 (forthcoming)
- Grunze, Nico. 'Ostdeutsche Großwohnsiedlungen. Entwicklungen und Perspektiven'. Wiesbaden 2017.
- Kamalova, K. V. 'Urban context as a factor of formation of habitats. In: Abstracts of the international scientific and practical conference of the faculty, young scientists and students of MARHI'. 2017/1, pp. 350–352.
- Ljowkin, Sergej. 'Na sewere Moskwy snosjat poslednjupjatietashku'. Kompleksgradostroitelnojpolitiki i stroitelstwa Moskwy, contribution from 21.10.2016, <https://stroj.mos.ru/news/na-sievierie-moskvy-snosiat-posledniuiu-piatietazhku>, accessed 14 April 2018.
- Maslennikov, Ivan. yurportal Info: <https://jurportal.info/zhilishhnoe-pravo/skolko-kvadratnyh-metrov-polozheno-na-cheloveka-v-2019-godu>, Moscow 2019. (The State Statistics Service of Ukraine, 1 January 2018).
- Meerovich, M. G., Malko, A. V., Kozlov, V. V., Kozlova, L. V., Gladkova, E.A.: 'Renovation of the Panel House-Building of the 1960–1980s in Germany'. In: Project Baikal 2017, № 51, pp. 154–161. <https://doi.org/10.7480/projectbaikal.51.1145>
- The State Statistics Service of Ukraine, January 1, 2018, <https://ukrstat.org/en/druk/publicat/kate/pubhouseholde.htm>, accessed 15 May 2019



- > (9) Johannes Hermann Own it! Перераспределение пространства (Cheryomushki Recovered. The future of modernist housing in Odessa, WS 18/19) / (9) Johannes Hermann Own it! A Redistribution of Space. (Cheryomushki Recovered. The future of modernist housing in Odessa, WS 18/19)