



Получена: 15.11.2019 г.

Приета: 22.11.2019 г.

САНИРАНЕ НА ПАНЕЛНИТЕ КОМПЛЕКСИ В БЕРЛИН В ТЪРСЕНЕ НА НОВА ИДЕНТИЧНОСТ

Б. Генова¹

Ключови думи: саниране, панелни сгради, архитектурен образ

РЕЗЮМЕ

През 80-те години на XX век панелните жилищни комплекси бяха подложени на критика от архитектурната колегия, основни репери в която бяха анонимността, униформеността и липсата на идентичност на жилищната среда, които да я направят разпознаваема и специфична за различните географски ширини, климатични условия и социални общности.

Необходимостта от подобряване на енергийната ефективност и съхраняване на природата за бъдещите поколения предостави възможност при саниране на панелните сгради да се потърси и нова изразност, която да придаде специфичен силует и облик на различните квартали и райони.

В статията се коментира опита за саниране на панелните комплекси в два квартала на Берлин – Марцан и Хелерсдорф, като се систематизират използваните композиционни и технически похвати за създаване на нова идентичност и фрагментиране на повтаряемите жилищни сгради и пространства.

1. Въведение

Санирането на панелните сгради и комплекси е една от актуалните теми в нашата страна, която има редица аспекти. На първо място се поставя повишаването на енергийната ефективност на сградите с цел пестене на енергия и материални ресурси и намаляване на замърсяванията. В същото време обаче, санирането дава възможности за подобряване на архитектурния облик на сградите, обличането им в нова кожа и повишаване

¹ Боряна Генова, проф. д-р арх. кат. „Жилищни сгради“, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: borianagenova@hotmail.com

качеството и разнообразието на жилищната среда, която от монотонна и непрекъсната да се превърне във фрагментирана и идентична, разпознаваема от обитателите на различните квартали и райони. Санирането предоставя и възможности за усъвършенстване на функционалната структура на сградите: на входните и откритите пространства, на комуникациите, на санитарните възли, топлоизолацията на покривите и приземните етажи. Появява се и възможност за минимално увеличение на квадратурите на отделните жилища, както и за повишаване или намаляване на плътността и интензивността на застрояване на територията.

В разглежданите комплекси от Берлин се анализират различните подходи към осъвременяването на панелните жилищни комплекси и повишаване качеството на обитаване в жилищната среда. Вниманието е насочено преди всичко върху по-ниските, пет-шест етажни паралелепипедни панелни блокове с две противоположни фасади: една с лоджии в благоприятната посока и друга само с еднакви прозорци – в неблагоприятната. Фасадните панели са в сиво-кафеникав цвят, а блоковете съдържат няколко секции и често образуват дълги хоризонтални редици.

Двата комплекса „Марцан“ и „Хелерсдорф“ са строени през 80-те години на миналия век и към периода на обновяване са с минимална амортизация. Това прави инвестиционните разходи за саниране до 4 пъти по-ниски от тези, необходими за ново строителство, което обосновава икономическата ефективност на подобна операция. Стремелът е след санирането част от жилищата да бъдат закупени от обитателите и постепенно наемният фонд да се превърне в частна собственост като се повиши отговорността на собствениците за неговото перманентно поддържане.



Фиг. 1. Панелните хоризонтални блокове преди санирането

2. Входни пространства

Обновяването на входните пространства има както утилитарни, така и естетически аспекти. Утилитарните включват смяна на дограмата на входната врата, проектиране на нови козирики за предпазване от неблагоприятни климатични условия, преодоляване на външните стълби с рампи или рамповидни стъпала за улеснение на хората с двигателни проблеми и майките с малки деца, монтиране на пощенски кутии извън сградата в защитени от атмосферни влияния условия. Този неголям набор от утилитарни изисквания се осъществява с различни материали, цветови решения и дизайнерски предложения, което придава на входните пространства уникален за дадената сграда вид. Често пощенските кутии се изнасят извън очертанията на самата сграда.



Фиг. 2. Обновени входни пространства в различни панелни сгради

3. Стълбищни клетки и асансьори

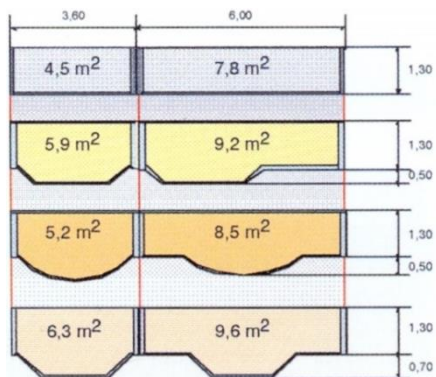
В периода до 1989 година посочените панелни сгради в Източен Берлин са изградени без асансьорни клетки, което затруднява ползването на жилищата от възрастни хора и семейства с малки деца. При санирането се предприема добавяне на нови асансьорни клетки към входните фасади на сградите, които от една страна повишават качеството на обитаване, а от друга – допринасят за разнообразяване и разчленяване на монотонните хоризонтални фасади на блоковете. Използват се както метални остъклени конструкции, така и монолитни обеми, долепени или под ъгъл към фасадите.



Фиг. 3. Прикрепване на асансьорните клетки към фасадите на панелните блокове

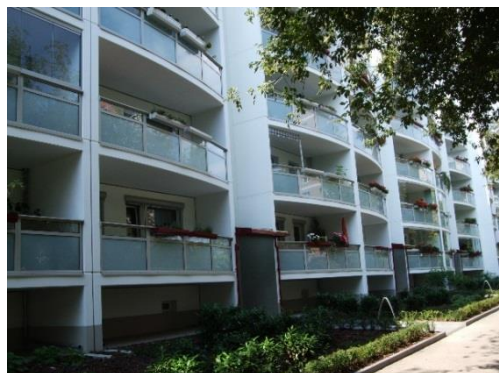
4. Открити пространства: балкони и лоджии

Съществена роля за постигане на уникален архитектурен образ на различните квартали играят откритите или остъклени балкони и лоджии. При обновяването се използват различни методи. Най-евтиният и най-елементарен са разнообразните цветови решения на отделните фасадни елементи. По-скъпите предвиждат и смяна на парапетите или подмяна на конфигурацията на лоджиите, прикрепени към фасадите. В последния случай се използват индустриално изготвени елементи, които заместват съществуващите лоджии, като едновременно увеличават площта им и предлагат различна конфигурация. Могат да бъдат прикрепени към фасадите и самоносещи се лоджии като по този начин се повишава комфорта на обитаване, а фасадите добиват нов облик.



Фиг. 4. а) Номенклатура на индустриално изготвени лоджии за саниране на панелни сгради; б) Монтиране на нови лоджии към жилищата

Логично е към индустриално изградените сгради да се предложи номенклатура от съвместими, индустриално изготвени фасадни елементи. За да се избегне критикувания шаблон и еднообразие, новите елементи се изпълняват с различни материали, конфигурации и цветови решения. Възможни са и остъклявания на новите лоджии. Операциите по санирането се извършват на основата на архитектурни проекти, които не нарушават цялостното въздействие на сградите и пречат всякакви лични инициативи за саниране на парче с ефект на пачуърк.



Фиг. 5. Варианти на оформление на лоджиите при саниране на сградите

5. Разчленяване на огромните обеми и стилови експерименти

Санирането на жилищните блокове позволява и разчленяването на дългите хоризонтални фасади, при което оптически се редуцира мащабът и се подчертават съставлящите секции. Тази операция се извършва чрез полагане на мазилки в различна цвятова гама по предварително изготвени архитектурни проекти, които осигуряват композиционна цялостност и естетическо въздействие. Могат да бъдат подчертани различни елементи от сградата като се имитират скатни покриви или различни елементи от постмодерната архитектура: пиластри, фронтони, козирки, рамкиране на прозорци, дори дориране на фасадата на отвори и техните обитатели.



Фиг. 6. Подчертаване на отделните секции чрез цвятово разчленяване по хоризонтала и вертикала

В процеса на обновяване се експериментират решения с различна стилова насоченост. Преобладават примерите в духа на модернизма като продължение на първоначалните стилови характеристики, заложи при построяване на комплексите. Не липсват обаче и по-нестандартни експерименти в духа на минимализма или постмодернизма.



Фиг. 7. Разчленяване на фасадите в различни стилове чрез използване на цвятни мазилки и декоративни елементи

6. Цветови решения и художествени изображения по фасадите

При санирането фасадите могат да бъдат обект и на изобразителното изкуство, което се прилага преди всичко при по-високите сгради с благоприятна видимост на изображенията. Целта е постигане на по-човешки мащаб, топлота и уникалност на конкретните обекти, които се превръщат в акценти на средата за обитаване.



Фиг. 8. Изобразително изкуство по фасадите – акцентирание в пространството

Често използван подход е и колористиката – въвеждането на цвят при санирането, особено подходящ за разнообразяване на продълговатите плоски фасади с прозрачни отвори. В тези случаи освен познатите мазилки се използват и италбондови елементи като художественото третиране задължително е по архитектурен проект.



Фиг. 9. Синтез на изобразителното изкуство с архитектурата

7. Дострояване, надстрояване и отнемане на етажи и секции

При санирането на панелните сгради е възможно и надстрояване на сградите, както и дострояване в ъглите на свободно стоящите блокове. По този начин се повишава интензивността на застрояване и е възможно настаняване на нови собственици или наематели. Липсата на сеизмична активност позволява съчетаването на панелните с масивни конструкции. Най-често се застрояват свободните ъгли между калканите на панелните сгради като по този начин първоначалното свободно застрояване на комплексите се превръща в свързано с ясно разграничаване на публичните улични пространства и вътрешно-кварталните дворове. Този подход се прилага както при средноетажното, така и при високото застрояване. По този начин се повишава плътността и интензивността на застрояване на територията и по-ефективното използване на подземната и наземна инфраструктура.



Фиг. 10. Дострояване и надстрояване в панелните комплекси



Фиг. 11. Отнемане на етажи от панелни блокове в жилищен комплекс „Марцан“

Отнемането на етажи и секции от панелните сгради се извършва по две причини. Първата от тях е високата амортизация на сградата, а втората – желанието да се разчупят прекалено дългите и монотонни редици от еднообразни сгради и получаване на поразчупен силует, тангиращ комуникационните артерии. Тези преобразования са възможни само когато жилищата не са частна собственост, а принадлежат на стопанисващата ги жилищно-строителна кооперация. По този начин е възможно да се получи и типология от по-ниски апартаментни сгради, които се доближават до параметрите на еднофамилна-

та къща и разполагат със значителни озеленени пространства на терена или големи покривни тераси. В конструктивно отношение липсващите панели са заменени от метални греди, които осигуряват конструктивната стабилност на сградите.

8. Обновяване на прилежащите пространства

Паралелно със санирането на панелните блокове се извършва и благоустройство на прилежащите към сградите пространства. Паркирането се извършва на открити паркинги, които са предвидени в първоначалните планове на комплексите. Благоустройството на териториите се изразява преди всичко в ясното разграничаване на уличните от вътрешно-кварталните пространства и придаване на собствена идентичност на отделните квартали. Голямо внимание се отделя на озеленяването и насищането на дворните пространства с функции за различните възрастови групи обитатели: детски и спортни площадки, места за отдих, цветни градини и др., като живущите масово участват в облагодяването.

Единични са експериментите за свързване на първите нива на панелните блокове с природата и образуване на индивидуални дворни пространства. По този начин стандартът на обитаване се приближава до този в еднофамилната къща. Проблем е сигурността, затова този подход не се прилага масово.



Фиг. 12. Благоустройство на прилежащите пространства

9. Заключение

Обновяването на панелните комплекси в Берлин съответства на съвременните тенденции в изграждането на жилищната среда. Прави впечатление, че се запазват всички позитивни качества на първоначалните реализации: общинската собственост върху земята, добрата осветеност и ослънчаване на сградите, подходящото озеленяване и добрата комуникационна свързаност с останалите части на града. Към тези качества се добавят и постигнатите чрез санирането: разнообразяване и идентичност на отделните жилищни групи, повишаване на енергийната ефективност, на комуникационната достъпност на жилищата чрез нови асансьори, обновяване на инсталациите и санитарните възли. Надстрояването и дострояването, както и новото строителство в неизползваните територии прави възможно и разнообразяването на вида и големината на жилищата и тяхната типология. Новото строителство следва логиката на първоначалните градо-

устройствени планове с тенденция към намаляване на етажността в крайните квартали и повишаването и в близост до трасето на метрополитена. Избегнато е презастрояването, строителството на парче без по-мощни градоустройствени разработки, хаотичното разнотилово оформление на сградите, липсата на ансамбъл и отношение към околните пространства и озеленяване, характерни за практиката в нашата страна.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Генова, Б.* New Identity for Large Housing Estates. // Годишник на УАСГ, том XL, 2000, стр. 161-172.

2. *Данов, Ив.* Естетически проблеми при саниране на панелните сгради. София, 2012, стр. 136.

3. *Нанова, М.* Европейски алтернативи за бъдещето на жилищните квартали, строени по индустриални технологии. // Годишник на УАСГ, том XLVII, 2015.

RENOVATION OF PREFABRICATED HOUSING DEVELOPMENTS IN BERLIN

B. Genova¹

Keywords: renovation, prefabricated buildings, architectural image

ABSTRACT

At the end of the last century the prefabricated housing developments were criticized for their monotony and lack of identity in different geographical, climatic and social conditions. The need of improving the energy efficiency has given the opportunity to create a new identity of slab constructions and a new look of residential buildings and neighborhoods. The paper analyzes the practice and methods of renovation of two large housing estates in Berlin – Marzan and Hellersdorf, to achieve diversity, identity and high quality of living.

¹ Boriana Genova, Prof. Dr. Arch., Dept. “Residential Buildings”, UACEG, 1 H. Smirnenki Blvd., Sofia 1046, e-mail: borianagenova@hotmail.com