

## **ОБЩЕСТВЕННОЕ ЖИЛИЩЕ В НЬЮ-ЙОРКЕ ЭПОХИ МОДЕРНИЗМА: ОТ СЛАМИЗАЦИИ К РЕВИТАЛИЗАЦИИ**

УДК: 711.1  
ББК: 85.118

**Кияненко Константин Васильевич**

доктор архитектуры, профессор,  
Вологодский государственный университет,  
Вологда, Россия, e-mail: design@mh.vstu.edu.ru

### **Аннотация**

*Рассмотрены застроенный в середине XX века район Браунсвилл (Brownsville) в нью-йоркском Бруклине и два его жилых комплекса – Браунсвилл хаузиз и Ван Дайк – с целью исследовать отношения между некоторыми влиятельными архитектурно-планировочными идеями общественного жилища, его превращением в трущобы (сламизацией) и стратегиями ревитализации. Анализ литературных источников, материалов социологических исследований, личные наблюдения и опросы, проведенные автором на месте, показали следующее. Градостроительные концепции «укрупненный квартал» и «башни в парке» создают социально негативный контекст для бедного населения. Плотная жилая среда более комфортна и безопасна, если она сформирована зданиями умеренной этажности с высоким коэффициентом застройки территории, а не многоэтажными зданиями с низким. Районы субсидируемого общественного жилища остаются часто единственным убежищем, экономически посильным для беднейших домохозяйств, поэтому предпочтительна их ревитализация, а не снос. Метод джентрификации («разбавления» малоимущих семей среднеобеспеченными) здесь не работает; более перспективны их планировочное реструктурирование и социальный апгрейд.*

### **Ключевые слова**

*общественное жилище США, трущобы, ревитализация соседств*

### **Введение**

Есть в нью-йоркском Восточном Бруклине территория, где в результате целенаправленной политики городских властей сконцентрирована львиная доля всего общественного жилища города, – район Браунсвилл (Brownsville) (рис.1). По европейским, и тем более, российским меркам, этот сгусток дотируемой муниципальной недвижимости невелик – всего три квадратных километра. Населяет его более 58 тысяч бедных домохозяйств, из них 95% – афроамериканцев и «латинос» и лишь 2,6% «белых». По сути, район является типичным гетто. Третью всех его жилищ находится в собственности Жилищной администрации города Нью-Йорка (New York City Housing Authorities – NYCHA). Район не раз привлекал внимание исследователей современной архитектуры, градостроительства, городской социологии. Наш интерес к нему объясняется следующими причинами.

Во-первых, это типичный продукт модернистских социально-градостроительных и архитектурных идей в их столкновении с либеральным экономическим контекстом и рыночными технологиями городского девелопмента и редевелопмента, – та же «гремучая смесь», что генерирует и современное социальное жилище России. Одна из задач данной работы – посмотреть на американском примере, к каким проблемам и решениям приводит такая комбинация предпосылок.

Во-вторых, Браунсвилл – своеобразная выставка бюджетной архитектуры модернистской эпохи – далекой, но все еще влиятельной; здесь по соседству в общем социально-культурном контексте опредмечены разные идеи планировки и застройки той поры. Имеются их сравнительные исследования, и знакомство с ними может быть интересно отечественным ученым. Наконец, американские власти, архитекторы,

---

общество, организации «третьего сектора» действуют в Браунсвилле изобретательно и инновационно, проводя ревитализацию общественного жилища. при этом одни модернистские архитектурные решения сохраняются, а другие решительно отвергаются и целенаправленно искореняются, как обнаружившие свою ущербность. Обращение к этому опыту практически важно для российских архитекторов, реконструирующих «массовую застройку» модернистской эпохи и формирующих новую. Решение поставленных задач позволит, как представляется автору, продвинуться и в понимании актуальной теоретической проблемы – оценке социального потенциала некоторых архитектурно-планировочных решений, получивших в наше время «второе дыхание» (многоэтажность как ресурс повышения плотности, «свободная» застройка и другие «антиквартальные» схемы), их вклада в процесс превращения общественных жилищ в трущобы (процесс сламизации) и приёмов ревитализации.

Критике архитектурного и градостроительного наследия модернизма посвящена огромная литература – от Кеннета Фрэмптона и Чарльза Дженкса до Рэма Куулхаса и Эллин Нан. Но социологический анализ районов общественного жилища США этой эпохи на фоне особенностей архитектурных решений, да еще в свете проблем сламизации-ревитализации, – тема несравненно более узкая и редкая. Упомянем здесь авторов, коснувшихся отдельных ее аспектов. В. Притчет подробно препарировал процесс сламизации и геттоизации района Браунсвилл на протяжении столетия с конца XIX века, в том числе связь с типами жилищ и планировкой территорий [1]. О. Ньюман, исследуя Браунсвилл, обнаружил способность архитектурно-планировочных решений влиять на активность криминальных проявлений в районах общественного жилища и на деградацию последних [2,3]. На примере все того же Браунсвилла, Ш. Зукин и Г. Цверман сравнили, как протекают процессы сламизации в этнических общинах евреев и афроамериканцев в увязке с жилищными условиями [4]. Д. Беллафанте, рассмотрев современное социально-экономическое состояние Браунсвилла, делает вывод о перспективных стратегиях ревитализации района [5]. Джейн Джекобс проследила алгоритм образования трущоб и аргументированно отвергла стратегию их «обновления» (urban renewal) как разрушительную для местных сообществ [6]. Ни в этих работах, ни в других, известных автору, обозначенная выше теоретическая проблема не решается.

#### **Логика и методика исследования**

В работе последовательно рассматриваются вопросы: истории формирования районов концентрированного общественного жилища; роль архитектурных и градопланировочных решений в их превращении в гетто; причины, по которым в Нью-Йорке сносу этих районов предпочитают ревитализацию, наконец – сами программы ревитализации и место, отводимое в них архитектурно-планировочным мерам. Привлечены академические и профессиональные источники по социологии города, жилища, теории архитектуры и градостроительная публицистика в электронных и бумажных средствах массовой информации. Автор провел натурное обследование двух «суперблоков» общественного жилища в Браунсвилле, опрос в форме свободного интервью нескольких домохозяйств, работников местной жилищной конторы и патрульных полицейского наряда.

#### **Формирование крупных районов общественного жилища в Нью-Йорке**

Еще на рубеже XIX–XX веков за районом Браунсвилла закрепилась важная социально-экономическая миссия. Будучи застроенным низкокачественными, а значит дешевыми многоквартирными доходными домами для рабочих семей (tenements), благодаря экономической доступности жилищ он служил мигрантам входным порталом для проникновения в нью-йоркское общество, «первой ступенью на лестнице восходящей мобильности» [1, р. 2]. Место было небогатым и проблемным (банды, наркотики), но

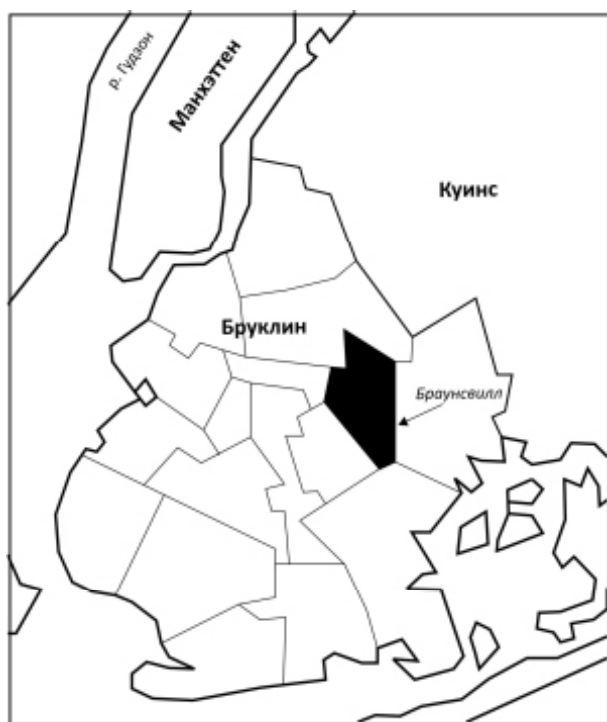


Рис. 1. Район Браунсвилл: положение в Бруклине и Нью-Йорке

вполне жизнеспособным и встроенным в процессы социально-пространственного функционирования города.

В 1949 году в США были запущены либеральные по идеологии программы «городского редулопмента» (urban redevelopment), а в 1954 году – «городского обновления» (urban renewal). Они были направлены на борьбу с деградированными участками центральных районов городов. Местные власти получали федеральные субсидии на выкуп у частных владельцев территорий, имевших официальный статус «трущоб», чтобы потом передать частным же девелоперам. Старая застройка пускалась под бульдозер, – эта стратегия получила название «расчистки трущоб» (slum clearance), – а неблагополучное население выдавливалось подальше, на какую-нибудь бесперспективную окраину. Браунсвилл, на свою беду, и был оценен городскими властями как такого рода

«подходящее местечко» [5]. В результате реализации программ «городского обновления» на его территорию хлынули бедные афроамериканские семьи из реконструируемых районов Манхэттена. Это и стало началом превращения территории в настоящие трущобы или гетто<sup>1</sup>. Коренное белое население (крупнейшая в городе еврейская община) быстро отреагировало на новоселов и начало активно переселяться вовне. За пару десятилетий национально-этнический состав жителей круто изменился: 85% белых начала 1940-х годов к концу 1960-х превратились в 75% афроамериканцев и 20% пуэрториканцев, а общая численность населения сократилась со 100 до 70 тысяч человек [1].

### **Роль архитектурных концепций в превращении общественного жилища в гетто**

Архитектурно-градостроительный рецепт для расселения вновь прибывших переселенцев был выбран самый в то время модный – крупные многоквартирные комплексы общественного жилища. Они должны были заменить изношенные частные тенементы начала двадцатого века. В американском английском подобные планировочные образования определяются как «жилищные проекты» (housing projects)<sup>2</sup>.

«Проект» по американским меркам – это неприятная градостроительная экзотика, редкая концентрация многоквартирного и многоэтажного именно общественного жилища (public housing), знак бедности и беды. Говоря «проект», подчеркивают, что он не складывался долго и естественно, а появился в результате разового, волевого, насильственного проектного градоформирующего усилия. «Проекты» характерны постоянной деградацией, где все больше концентрируется самое проблемное и экономически беспомощное население. Поскольку семьи отбираются в очередники общественного жилища по доходу, его повышение сверх установленного порога означает потерю прав на проживание здесь, и более энергичные граждане постоянно переселяются в места получше, оставляя за собой «человеческий отстойник, который плодит социальное зло и требует постоянной помощи извне» [6, с. 289].

Что собой представляют «проекты» общественного жилища в планировочном и архитектурном смыслах? – Построенные в середине XX столетия, они в основном воплощают

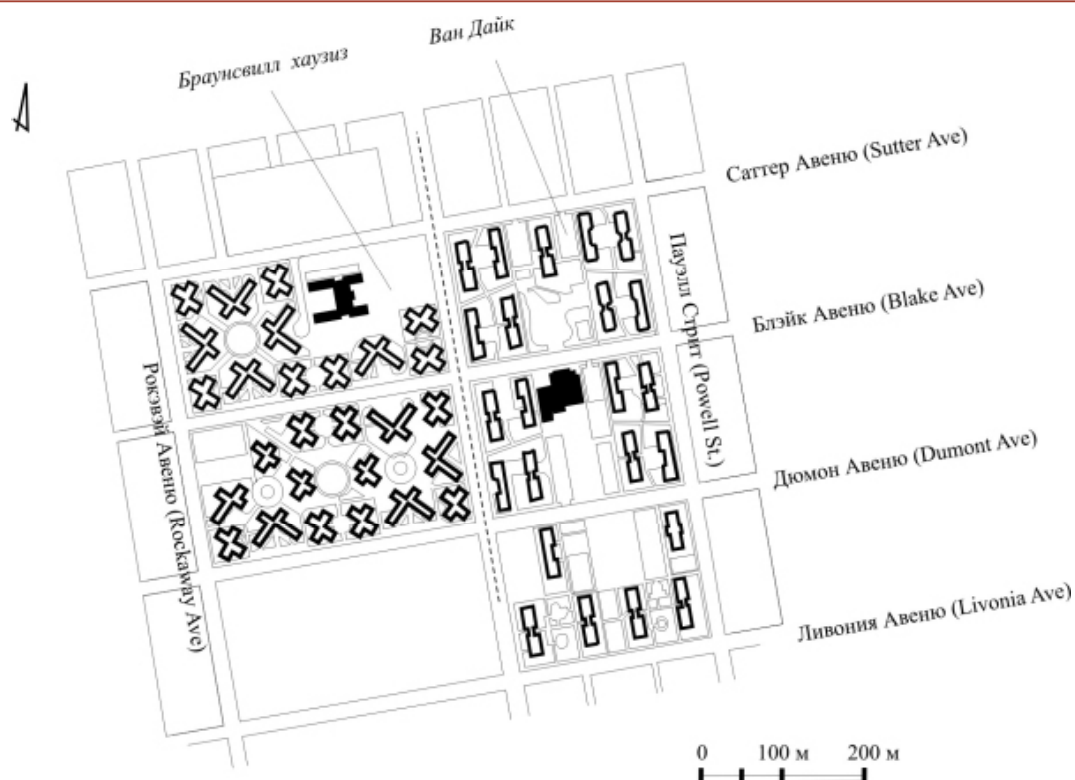


Рис. 2. «Жилищные проекты» Браунсвилл хаузиз и Ван Дайк, Бруклин, Нью-Йорк. Схема генплана. источник

одни и те же взаимосвязанные планировочные концепции: укрупненного квартала ('super block') и башен в парке ('towers in the park'). Уже этим «проекты» резко выбиваются из окружающего контекста, что само по себе никогда не идет на пользу общественному жилищу. На фоне традиционных для Восточного Бруклина меридионально вытянутых кварталов размером в плане 85x170 метров новые образования воспринимаются отчетливо

Таблица 1  
Сравнение проектных решений\*

Характеристики	Ван Дайк	Браунсвилл хаузиз
Территория, га	8,94	7,66
Количество жилых зданий	23	27
Количество квартир	1601	1319
Этажность жилых зданий	14 – 14 эт. 9 – 3 эт.	6-эт. с трёхэтажными «крыльями»
Коэффициент застройки территории (BCR), %	16,6	23,0
Коэффициент поэтажной площади (FAR)	1,49	1,39
Среднее количество комнат в квартире (с кухней)	4,62	4,69
Год постройки	1955	1947

\* По данным: Newman, 1972, p. 46



Рис. 3. Ван Дайк (на первом плане) и Браунсвилл хаузиз (сзади в центре). Фото Google

«пришельцами», «чужаками». Таковы «жилищные проекты» Ван Дайк, состоящий из трех укрупненных кварталов, каждый 170х240 метров, и Браунсвилл хаузиз – два суперблока по 170х320 метров (рис. 2). Оба используют принцип застройки, отличный от окружающей двухрядной периметральной, – свободную расстановку объемов, отказ от плотного периметра в пользу обильной зелени, в которой, как в «парке», должны утопать жилые «башни».

### **Этажность, плотность и уровень криминализации жизни**

Браунсвилл хаузиз и Ван Дайк хорошо известны в социологии архитектуры и градостроения, в первую очередь, благодаря американскому ученому Оскару Ньюману. Он воспользовался методом их статистического сравнения, чтобы доказать наличие связи между архитектурой жилищ и планировкой территорий, с одной стороны, и уровнем криминализации жизни – с другой. Ключевое положение теории Ньюмана, названной им «защищающее пространство», сводится к тому, что средствами архитектуры и планировки можно сдерживать или поощрять криминальное поведение людей в жилой среде [2, 3].

В исследуемых «проектах» Ньюмана привлекло то, что они были населены одинаковыми по социальному портрету домохозяйствами, но воплощали существенно разные архитектурно-градостроительные подходы<sup>3</sup>. Им проведён сравнительный анализ реального уровня преступности и оценки безопасности жизни самими обитателями. Изучалась полицейская статистика регистрации преступлений и правонарушений, проводились опросы жителей в форме интервью. Было показано, что состав населения двух «проектов» идентичен по всем показателям, способным влиять на уровень преступности (численности населения, среднему размеру семьи, доле «чёрных», «осколочных» и живущих на пособие семей) [2, p. 46].



Рис. 4. Дворовые пространства Ван Дайка (слева) и Браунсвилл хаузиз. Фото автора

Были подчеркнуты черты сходства и различия архитектурно-планировочных решений: размеры территорий и количество жилищ сопоставимы, размеры квартир идентичны, а этажность зданий и коэффициент застройки территории заметно не совпадают (табл. 2).

Территория Ван Дайка застроена в основном 14-этажными домами-пластинами с коридорной планировкой и меридиональным размещением (рис. 3)<sup>4</sup>. Используемые для разнообразия и уплотнения девять трехэтажных зданий общей атмосферы неуютя, нечеловеческого масштаба пространств не меняют, связей между жителями и территориями не создают. Увеличение «разрывов» между домами из-за большей этажности не компенсировано качеством дворовых пространств. «Башни», таким образом, есть, а «парка» нет.

Браунсвилл хаузиз застроен шестиэтажными крестообразными в плане зданиями, понижающимися к своей периферии до трех этажей и позволяющими увеличить интенсивность застройки территории на 50% по сравнению с Ван Дайком. Размер открытых пространств заметно меньше, их легче благоустроить и содержать. Благодаря продуманной геометрии объемов, их взаимному расположению, трассировке проходов и проездов, дворы зрительно тяготеют к ограждающим зданиям, воспринимаются как принадлежащие им и контролируемые их обитателями (рис. 4). Транслируемое архитектурой ощущение, что каждый конкретный квадратный метр дворовых пространств кем-то опекаем, является, по Ньюману, достаточно сильным средством, чтобы сделать всякого рода покушения на порядок и безопасность менее соблазнительными, так как они потенциально легче обнаруживаемы и пресекаемы. Это качество названо «способностью физической среды создавать воспринимаемые зоны территориального влияния» [2, р.49].

Архитектура Браунсвилл хаузиз демонстрирует еще одну особенность «защищающих пространств» – возможность для жителей следить за дворами из окон квартир, не прилагая для этого специальных усилий, по Ньюману, это – «естественная наблюдаемость» или «просматриваемость». Правда, четыре из каждых десяти поэтажных квартир не выходят здесь во двор, а ориентированы на смежные пространства, образуемые крестообразным планом здания. Но Ван Дайк и в этом отношении явно проигрывает. Мало того, что квартиры коридорных пластин односторонние и половина не имеет зрительной связи с дворами, только часть другой половины позволяет жителям разглядеть происходящее под окнами: верхние 5–7 этажей слишком удалены от уровня земли, чтобы видеть и контролировать жизнь вовне.

Особенности архитектурно-планировочной организации двух «проектов» не привлекли бы такого внимания, не подтверди Ньюман свои предположения об их высокой корреляции с криминальной активностью в зданиях и на территориях (табл. 2).

Таблица 2  
Сравнение уровней преступности\*

Криминальные проявления	Ван Дайк	Браунсвилл хаузиз
Общее количество происшествий за год/ на 1000 жителей	1189/ 54,1	790/ 28,2
Всего уголовных преступлений – тяжких, средней тяжести – и правонарушений	432	264
Количество ограблений	92	24
Количество причинений вреда имуществу	52	28

\* По данным: Newman, 1972, p. 47

Да, Браунсвилл хаузиз населяет на 16% меньше людей, чем Ван Дайк. Но общее количество зарегистрированных полицией происшествий здесь ниже на 34%, преступлений и правонарушений – на 39%, а ограблений – на 74%. Акты вандализма и покушения на чужое имущество в Браунсвилле – почти вдвое более редкая неприятность. Если помнить, что речь идет о неразлично похожем населении, то эти цифры не могут не производить впечатления.

### **Почему в Нью-Йорке гетто не сносят, а ревитализируют?**

Более высокое по качеству рыночное «доступное» жилище неизбежно стоит дороже, и семьям с самыми низкими доходами оно как раз недоступно. Так, в Браунсвилле аренда трехкомнатной квартиры, соответствующей стандартам доступности, в 2013 году обходилась в среднем в 1 тыс. 42 доллара в месяц. Чтобы оплатить эту аренду и не нарушить допустимое пороговое значение жилищных расходов в доходах (одна треть), семья должна бы зарабатывать 37 тыс. долларов в год. А реально два работающих супруга получали здесь в среднем лишь 23 тысячи. Не только «чистый» рынок, но и смешанные партнерства, опекающие в США экономически доступное жилище, редко берут на себя ответственность за самых нуждающихся, этот «крест» по-прежнему несет общественный сектор. К тому же комплексы общественного жилища имеют сервисную инфраструктуру, рассчитанную на экономические возможности жителей. Например, в Ван Дайке есть детский сад, офисы управляющей и эксплуатационной конторы, мастерские стекольщика, каменщика, штукатура и маляра, клуб местной общины. А в Браунсвилл хаузиз – еще и мастерская плотника, центр для престарелых, складская зона. Стоимость этих же услуг на рынке окажется большинству не по карману. Сказанное объясняет, почему аномальную для США концентрацию общественных жилищ в большом Браунсвилле рассматривают «и как жуткое проклятие этого района, и как величайшую ценность», особенно сегодня, во времена торжества неолиберальной жилищной политики и сокращения бюджетных расходов на жилищные программы в стране [7].

По этим причинам власти Нью-Йорка не спешат избавляться от «жилищных проектов», а ищут способы их ревитализации<sup>5</sup>.



Рис. 5. Типичная семья из Браунсвилла. Фото автора

### Современные проблемы и стратегии ревитализации «жилищных проектов»

Оба «проекта» в наше время – места откровенно неблагополучные. Характерные эпитеты, встречающиеся в их описаниях в средствах массовой информации – «община глубоко укоренившейся бедности», «одно из наиболее опасных мест в Нью-Йорке», «образец расовой поляризации», «брутальный проект» и т. п. Статистика подтверждает эти характеристики.

Медианный доход семьи в Ван Дайке в 2014 году был 11220 долларов, тогда как по Нью-Йорку в целом – 51 865 долларов. Доля жителей кварталов, находящихся за чертой бедности (32,1%), и уровень безработицы в районе (17%) вдвое больше, чем по городу в целом. В 2010 году 48% семей получали различные пособия (полвека назад – менее 30% – табл.1).

Настоящая проблема района – подростки и молодежь. Многие отчислены из школ (отсев существенно выше, чем по городу в целом) и никогда не работали, у многих на руках огнестрельное оружие. Понятно, что именно они – основные действующие лица местных банд, занятых в «бизнесе» наркотиков и проституции. В районе популярна поговорка: «Если тебе 25, то ты или мертв, или в тюрьме, или в гуще бандитской жизни» [8]. Показатель убийств на душу населения по большому Браунсвиллу остается самым высоким в Нью-Йорке, грабежи, изнасилования, перестрелки – все это здесь явление вполне будничное.

В полном согласии с концепцией «пространства мест и пространства потоков» М. Кастельса неимущие жители районов «намертво» привязаны к домам, улицам и дворам, где им приходится проводить всю жизнь. Пастор местной церкви говорит о чрезвычайно узких горизонтах детей, которые никогда не покидали территории своего района, и самые лучшие выпускники школ не рассчитывают на перспективу более радужную, чем местные техникумы [5]. Глобализация, как верховой ветер, пронесится где-то в кронах деревьев, а здесь у земли – все местное, все свое. Чувство территориальности обострено у жителей до предела, до враждебного неприятия людей извне, причем «своей» считается все более мелкая и приближенная к человеку часть пространства. «Ты из другого дома, так я тебя ненавижу!» [5]. Эта философия подростков и молодежи непрерывно генерирует ожесточённые конфликты.

В 2010 году в большом Браунсвилле были опрошены 850 жителей и работающих здесь горожан с целью выяснения качества жизни, безопасности и сферы услуг [9]. Острейшими общественными проблемами 81% респондентов назвали безработицу среди молодежи, 80% – оружие, банды, наркотики и наркоторговлю, насилие, 72% – подростковую беременность и неорганизованное внешкольное время учащихся. В список из пяти ключевых факторов, снижающих качество жизни, жители включили ожирение, диабет и другие проблемы общественного здоровья, бездомность, пьянство в общественных местах, некачественное удаление мусора и деградацию общественных пространств.

Посещение автором двух «проектов», наблюдения, беседы с местными жителями, с работниками службы эксплуатации и с полицейским нарядом позволили получить некоторые личные впечатления. Ван-Дайк, с его строчками четырнадцатизэтажных пластин (трехэтажные дополнения на их фоне не сразу и замечаешь), действительно, воспринимается как весьма неухоженное место. Дворовые территории заметно присыпаны



бытовым мусором, который, судя по его местоположению, частично вылетает прямо из окон квартир. Мусор лежит и на газонах, и на парковках, и под плакатом-предостережением: «Свалка мусора запрещена! Нарушители будут наказаны по всей строгости закона!». Другой плакат, на английском и испанском, буквами в пол аршина высотой призывает: «Для анонимного информирования об опасных проявлениях звоните 311!». Очевидно, «проявления» имеются.

Браунсвилл хаузиз производит другое впечатление. Масштабные, компактные, хорошо озеленённые дворы, у многих домов – цветущие кусты роз. Невольно возникает вопрос, да трущобы ли это? Качественно выполнены бетонные тротуары. Правда, мусор на газонах тоже есть. От вышедшей на прогулку афроамериканской семьи – опрятные родители, малыш в коляске и сын-подросток – становится известно, что несколько лет назад жители комплекса под руководством жилищной организации участвовали в реконструкции и благоустройстве территории. Об этом, якобы, даже написана книга, которую можно найти в библиотеке центра местной общины. На вопрос, есть ли отличие в уровне безопасности здесь и в Ван Дайке, уверенно ответили, «есть» и оно не в пользу соседей. Любопытно, но на аналогичный вопрос, сами жители Ван Дайка отвечали отрицательно. Также не подтвердили существенной разницы полицейские и работники жилконторы... Только позднее автор понял, почему столь разные собеседники смотрели на него с нескрываемым интересом. Оказалось, что «белые» исследователи, репортеры, фотографы, предпочитают ради безопасности бывать здесь лишь с ведома и одобрения главарей местных банд.

Итак, и Браунсвилл хаузиз, и Ван Дайк сегодня официально относят к «черным» гетто и трущобам. Ни власти, ни здоровая и активная часть населения кварталов с этим мириться не намерены. Что же делают с подобными социально деградированными территориями?

Исторически ранняя стратегия борьбы с трущобами в XX веке – описанное выше «обновление городов» в редакции «расчистки трущоб». Она внутренне противоречива. Как мы помним, желая избавиться от запущенных районов в центре Нью-Йорка, власти переселили проблемных афроамериканцев в Восточный Бруклин. Применить теперь уже к Браунсвиллу прежнюю стратегию «обновления» – значит, действуя по порочной цепочке, вытеснять бедные домохозяйства на все более отдаленную и запущенную периферию...

Новая стратегия была провозглашена в США в 1974 году с принятием Комплексной программы грантов для развития территориальных сообществ – CDBG (Community Development Block Grant Program). Она сместила акценты с выселения и сноса на реконструкцию существующих депрессивных территорий и укрепление сложившихся местных сообществ (повышение занятости, снижение преступности, просвещение и обучение...) [10]. За этой программой, действующей поныне, последовали другие. В 1992 году была принята Программа возрождения деградированных районов общественного жилища (HOPE VI) и самая новая 2010 года – Первый шаг к лучшим соседствам (Choice Neighborhoods Initiative). Обе они нацелены на постепенное улучшение сламированных «жилищных проектов» за счет формирования населения, смешанного по доходам, повышения потенциала молодёжи улучшением образования, частичной замены наиболее ветхого публичного жилища более качественным и т. п. Слово-пароль в этих программах – «джентрификация», предполагающая частичную замену бедного населения более имущим и благополучным, способным оплачивать повышение качества жизни и для себя, и, косвенно, для менее состоятельных соседей.

Нуждающиеся в переменах районы теперь принято, в первую очередь, анализировать с точки зрения их способности привлечь ресурсы джентрификации. Но беднейшие семьи опасаются ее, как чреватой сносом самой худшей, а значит дешевой, недвижимости, бездомностью и вынужденными переездами [11]. К тому же, «жилищным проектам»,



Рис. 6. Проект ревитализации кварталов Браунсвилл хаузиз и Ван Дайк. Архитектурное бюро: Alexander Gorlin Architects. Источник: <http://gorlinarchitects.com/projects/brownsville-proposal/>

подобным двум рассматриваемым, просто нечего предложить новоселам из среднего класса. Признано, что в районах, бесперспективных для джентрификации, требуется использовать другие стратегии улучшения среды. Их суть выразила Д. Джекобс. «Чтобы избавиться от трущоб, – полагала она, – мы должны рассматривать их жителей как людей, способных сознавать свои интересы и действовать в направлении их реализации, каковыми они, несомненно, являются. Мы должны распознавать, уважать и использовать как основу те силы возрождения, что существуют в самих трущобах и очевидным образом действуют в реальных городах» [6, с. 283].

Таким образом, на повестку дня выходит социальный апгрейд трущобных районов с опорой на собственные их ресурсы. Этот процесс не происходит сам собой, всегда есть силы, которые должны его инициировать и поддерживать. В этом качестве, как правило, выступают муниципальные владельцы общественного жилища и разного рода неприбыльные агентства.

В 2014 году Жилищная администрация Нью-Йорка выбрала по городу три типичных «жилищных проекта» для привлечения жителей к формированию и осуществлению перспективного видения собственной жизни и среды в качестве главного ориентира ревитализации. Одним из трех стал Ван Дайк. На первом этапе организаторы провели инициативные собрания жителей. Их участники составили список самых острых проблем, требующих неотложного решения: вопросы безопасности, экономической доступности жилищ, содержания и ремонта зданий и территорий, обучения профессиям и создания рабочих мест, обслуживающей инфраструктуры местного уровня, помощи престарелым, внешкольных программ для детей, дошкольного воспитания и детских игровых площадок, пустующих зданий и заброшенных территорий, благоустройства и озеленения. Была проведена инвентаризация нежилых пространств первых этажей, сделан

анализ эффективности их использования для общественных нужд и разработана стратегия перепрофилирования и сдачи в коммерческую аренду пустующей их части. Рассмотрены местные субрынки недвижимости, выявлен спрос на разные площади в интересах собственного населения, оценена стоимость предстоящей реконструкции. К исследованию и разработке предложений привлекались архитектурные и дизайнерские фирмы, студенты и преподаватели Парсонской новой школы проектирования, расположенной на Манхэттене [12, р. 44–57].

Здесь же, на территориях «жилищных проектов» действуют организации «третьего сектора». Одна из таких организаций – Общинные решения (Community Solutions – CS) – создана известным в США активистом Розанной Хаггерти<sup>6</sup>. В числе проектов, реализуемых CS, и Браунсвилльское партнерство (Brownsville Partnership). Это объединение инициативных групп местных жителей, городских агентств, включая NYCHA, Корпорации экономического развития Нью-Йорка и других структур. Выступая координатором действий всех участников, CS аккумулирует средства, обучает жителей работе в области оказания местных услуг, поддерживает образование, предпринимательство, искусства и культуру, борется с выселениями, помогает в реконструкции центра местной общины. По заказу CS нью-йоркское архитектурное бюро Alexander Gorlin Architects выполнило в 2009 году проект реконструкции Браунсвилл хаузиз и Ван Дайк. Симптоматично, что, опираясь на тщательный анализ двух общин, авторы предложили в качестве главной меры возвращение застройке традиционной планировочной структуры – расчленение «суперблоков» сквозными проездами на кварталы привычного размера (рис. 6). Второе по значимости предложение – вернуть жизнь на безлюдные периметры кварталов, активизировать пешеходное движение за счет встраивания небольших объектов розничной торговли и малоэтажных блок-квартир вдоль улиц (на рис. 6 выделено охрой). Предложено существенно уплотнить пустующие внутриквартальные территории, в первую очередь Ван Дайка, дополнительными объемами жилищ и коммунальных теплиц, – для оживления общинной жизни и обеспечения жителей недорогой зеленью и овощами (выделено фиолетовым и жёлтым). Планируется надстроить некоторые здания, добавив в общей сложности от 700 до 1000 энергоэффективных жилищ. При этом проект гарантирует, что не будет выселен ни один из нынешних жителей [13].

### **Выводы**

Некоторые стратегии градоустройства имеют разрушительный социальный потенциал. Среди них: обособление неимущих в общественном жилище при его высокой концентрации в структуре «укрупненных кварталов»; разрушение геометрии квартальных периметров городской застройки в результате использования моделей «башни в парке» и снижение публичности улицы из-за лишения ее необходимых общественных функций; обеспечение плотности освоения территорий за счет увеличения этажности и сокращения коэффициента застройки вместо повышения «строительного покрытия» участка при снижении этажности. Реализация ошибочных планировочных концепций ведет к стигматизации бедности, демонтажу пространственных основ социальных связей, затруднению контроля над физической средой со стороны жителей, ее «ничейности», поощрению криминальных проявлений.

Не все подходы к ревитализации деградированных городских районов социально благоприятны. Те, что опираются на снос и переселение бедных домохозяйств на окраинные территории, запускают последовательный процесс гарантированной деградации все новых и новых мест обитания. Реконструкция за счет джентрификации не эффективна в отношении неимущих домохозяйств и районов их сосредоточенного проживания. Остается медленное и чуткое пестование улучшений, опирающееся на технологии социального менеджмента, гражданского соучастия и государственно-частного партнерства.

---

Общественное жилище не может быть целиком вытеснено, согласно неолиберальным установкам, экономически доступным рыночным жилищем, как более дорогим, не способным учитывать потребности и возможности населения нижних доходных групп.

Архитектурно-планировочные решения сами по себе не создают трущоб и не решают их проблем, но свой вклад в эти процессы вносят.

### **Примечания**

<sup>1</sup>Иногда «трущобы» и «гетто» различают. Признаком первых считают бедность, а вторых – бедность, помноженную на насильственную территориальную изоляцию расовых, этнических, религиозных меньшинств.

<sup>2</sup>Возможно, самое созвучное им по смыслу и подтексту в русском языке понятие – это «жилищный массив – жилмассив», со всеми передаваемыми им коннотациями окраинной заброшенности, неухоженности и подавляющей человека территориальной и объёмной сверхразмерности

<sup>3</sup>В работах Ньюмана встречаются и другие красноречивые сравнения, выстроенные по тому же принципу. В частности, известному кварталу Прюитт-Айгоу (Pruitt-Igoe) в Сент-Луисе все годы его бесславного существования был зримым укором расположенный через дорогу комплекс Карр Скуэа (Carl Square). Населённый жителями подобного же проблемного состава (98% семей здесь до сих пор – бедные афроамериканцы), но меньший по размеру и застроенный привычными для местной городской культуры блокированными домами, Карр Скуэа стоит и поныне, в то время как территория Прюитт-Айгоу, после прозвучавших в 1972–1976 годах взрывов, – лишь поросший сорняками пустырь. Первый заселен не менее, чем на 75%, а последний – в свои лучшие времена был занят лишь на 60%.

<sup>4</sup>Девять трехэтажных зданий не очень заметны не только на фото с птичьего полёта, но и в натуре. Ощущения неуюта и гипермасштаба застройки они не снимают.

<sup>5</sup>Ревитализация соседств (neighborhood revitalization) – совместные программы органов местного самоуправления, бесприбыльных организаций, групп местных жителей и бизнеса, нацеленные на улучшение деградированных районов через активизацию местных ресурсов, поддержку экономического развития, организацию общественного обслуживания и повышение качества жизни – на основе предоставления финансовой и технической помощи. Власти некоторых городов США, например Чикаго и Сент-Луиса, избрали другую стратегию и снесли свои «жилищные проекты» эпохи модернизма.

<sup>6</sup>Розанна Хаггерти (Rosanne Haggerty) – один из национально признанных американских лидеров в области экономически доступного жилища, развития местных общин, борьбы с бездомностью; лауреат медали имени Джейн Джекобс «За новые идеи и общественную деятельность». В 2015 году она награждена Национальной проектной премией Купера-Хьюита в номинации «Проектное мышление» за «использование потенциала дизайна для улучшения жизни людей, живущих в бедности».

### **Библиография**

1. Pritchett, W. *Brownsville, Brooklyn: Blacks, Jews, and the Changing Face of the Ghetto* / W. Pritchett. – Chicago: The University of Chicago Press. 2003. – 340 p.

2. Newman, O. *Defensible Space. People and Design in the Violent City* / O. Newman. – London: Architectural Press, 1972. – 264 p.

3. Newman, O. *Creating Defensible Space* / O. Newman. – Washington, D.C.: U.S. Dept. of Housing and Urban Development, 1996. – 123 p.

4. Zukin, S. *Housing Ethnic and Racial Minorities in New York City: Jews and Blacks in Brownsville* / S. Zukin, G. Zwerman // *Journal of Ethnic and Migration Studies*. – 1988. – №14. – pp. 347 – 355.

5. Bellafante, G. *Resurrecting Brownsville. In a Neighborhood Immune to Gentrification*

a Different Model of Revitalization is Required [Электронный ресурс] / G. Bellafante // The Nation. – 2013. – May - URL: <http://www.thenation.com/article/173886/resurrecting-brownsville#>

6. Джекобс Д. Смерть и жизнь больших американских городов/ Д. Джекобс. Пер. с англ.- М.: Новое издательство, 2011. – 460 с.

7. Rosanne Haggerty on ‘Salvaging projects’ in Brownsville, Brooklyn // City Builder Book Club. April 12, 2012. – URL: <http://citybuilderbookclub.org/2012/04/12/rosanne-haggerty-on-salvaging-...>

8. Sun, F. Brownsville: Inside One of Brooklyn’s Most Dangerous Neighborhoods [Электронный ресурс] / F. Sun // Time, Jan. 31, 2012. – URL: <http://time.com/3785609/brownsville-brooklyn>

9. Community Perceptions of Brownsville. A Survey of Neighborhood Quality of Life, Safety, and Services/ Suvi Hynen, Center for Court Innovation, New York, 2011. – 21 p.

10. Кияненко, К.В. Жилище в США: современные жилищные программы / К.В. Кияненко // Жилищное строительство. – 2003. – №10. – С. 21–23.

11. Silberblatt, G. Disciplined Disrupters: Finding Solutions in Brownsville [Электронный ресурс] / G. Silberblatt // Urban Omnibus. 2014, February 12. – URL: <http://urbanomnibus.net/2014/02/disciplined-disrupters-finding-solutions...>

12. Totah, K. Next Generation NYCHA [Электронный ресурс] / K. Totah, V. Rosenberg (eds). – NY: New York City Housing Authority, May 2015. 117 p. – URL: <http://on.nyc.gov/nextgeneration>

13. Stokler, T. Breaking Blocks. Brooklyn Public Housing Minus the Superblock [Электронный ресурс] / T. Stokler // The Architects’ Newspaper. – 11.16.2011. – URL: <http://www.archpaper.com/news/articles.asp?id=5757#.Vi8onjbouM8>

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция — На тех же условиях») 4.0 Всемирная.



Кияненко Константин Васильевич  
доктор архитектуры, профессор,  
Вологодский государственный университет,  
Вологда, Россия, e-mail: [design@mh.vstu.edu.ru](mailto:design@mh.vstu.edu.ru)

Статья поступила в редакцию 09.11.2015  
Электронная версия доступна по адресу: [http://archvuz.ru/2015\\_4/4](http://archvuz.ru/2015_4/4)  
© К.В. Кияненко 2015  
© УралГАХА 2015

## PUBLIC HOUSING OF THE MODERNIST PERIOD IN NEW YORK CITY: FROM SLUMIZATION TO REVITALIZATION

**Kiyanenko Konstantin V.**

Doctor of Architecture, Professor,  
Vologda State University

Vologda, Russia, e-mail: design@mh.vstu.edu.ru

### Abstract

*The article considers the neighbourhood of Brownsville built up in the mid-20th century in Brooklyn, New York City, and two of its housing projects, Brownsville Houses and Van Dyke, with the aim of investigating relationships between some influential ideas of public housing architecture and planning, public housing transformation into slums (slumization) and revitalization strategies. A review of literary sources, sociological studies, personal observations and surveys carried out by the author on site has shown the following. The «superblock» and «tower-in-the-park» planning concepts create a socially negative context for low income populations. Dense housing is more comfortable and safer where it is formed from mid-rise buildings with a high land-to-building ratio rather than multi-storeyed buildings with a low ratio. Subsidised public housing developments often prove to be the only remaining shelter economically affordable for low-income households, and it is therefore preferable to revitalize them instead of tearing down. Gentrification (“diluting” low income households among more affluent ones) does not seem to work in this case; there is more promise in their re-planning and social upgrade.*

### Key words

*US public housing, slums, revitalization neighbourhoods*

### References

1. Pritchett, W. (2003) *Brownsville, Brooklyn: Blacks, Jews, and the Changing Face of the Ghetto*. Chicago: The University of Chicago Press.
2. Newman, O. (1972) *Defensible Space. People and Design in the Violent City*. London: Architectural Press.
3. Newman, O. (1996) *Creating Defensible Space*. Washington, D.C.: U.S. Dept. of Housing and Urban Development.
4. Zukin, S. and Zwerman, G. (1988) *Housing Ethnic and Racial Minorities in New York City: Jews and Blacks in Brownsville*. *Journal of Ethnic and Migration Studies*. No.14. pp.347.
5. Bellafante, G. (2013) *Resurrecting Brownsville. In a Neighborhood Immune to Gentrification a Different Model of Revitalization is Required* [Online]. *The Nation*. May. Available from: <http://www.thenation.com/article/173886/resurrecting-brownsville#>
6. Jacobs, J. (2011) *The Life and Death of Great American Cities*. Transl. from English by L. Motylev. Moscow: Novoye Izdatelstvo. (in Russian)
7. Rosanne Haggerty on ‘Salvaging projects’ in Brownsville, Brooklyn. *City Builder Book Club*. April 12, 2012. Available from: <http://citybuilderbookclub.org/2012/04/12/rosanne-haggerty-on-salvaging-...>
8. Sun, F. (2012) *Brownsville: Inside One of Brooklyn’s Most Dangerous Neighborhoods* [Online] *Time*, Jan. 31. Available from: <http://time.com/3785609/brownsville-brooklyn>
9. Hynynen, S. (2011) *Community Perceptions of Brownsville. A Survey of Neighborhood Quality of Life, Safety, and Services*. Center for Court Innovation, New York.
10. Kiyanenko, K.V. (2003) *Housing in the USAS: Modern-Day Housing Programs*. *Zhilishchnoye Stroitelstvo*. No.10. P. 21–23. (in Russian)
11. Silberblatt, G. (2014) *Disciplined Disrupters: Finding Solutions in Brownsville* [Online] *Urban Omnibus*. February 12. Available from: <http://urbanomnibus.net/2014/02/disciplined-disrupters-finding-solutions...>
12. Totah, K., Rosenberg, V. (eds.) (2015) *Next Generation NYCHA* [Online]. NY: New York City Housing Authority, May 2015. Available from: <http://on.nyc.gov/nextgeneration>
13. Stokler, T. (2011) *Breaking Blocks. Brooklyn Public Housing Minus the Superblock* [Online] *The Architects’ Newspaper*. 11.16.2011. Available from: <http://www.archpaper.com/news/articles.asp?id=5757#.Vi8onjbouM8>

Article submitted 09.11.2015

The online version of this article can be found at: [http://archvuz.ru/2015\\_4/4](http://archvuz.ru/2015_4/4)

© K.V. Kiyanenko 2015

© USAAA 2015