Усадьба - шеринг

Пенза основана в 1663 году. Исторический центр города расположен на возвышенности. Силуэт города виден из множества точек. Пенза уникальна деревянным зодчеством и купеческой каменной архитектурой

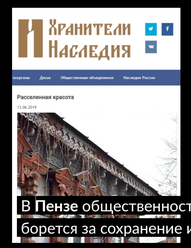
В советские годы развивалась и застраивалась микрорайонами периферия. В 80-е главная улица в историческом центре стала пешеходной. Малоэтажная квартальная застройка преимущественно сохранялась, приспосабливаясь под новые функции и нужды советских людей

В последние годы идет уплотнение застройки, в историческом центре на месте малоэтажной застройки возникают многоэтажные жилые дома, сокращается озеленение, повышается плотность населения. Уникальная историческая среда города уменьшается.

Идея. Сохранить уникальную среду исторического центра, приспособив ее под новые нужды горожан. Центр города должен стать главным общественным многофункциональным пространством.

По всей России в результате действия программы переселения граждан из ветхого фонда большое количество исторически ценной застройки будет снесено — утрата идентичности

В **Самаре** более 400 дореволюционных домов признаны аварийными, планируется их расселение и снос



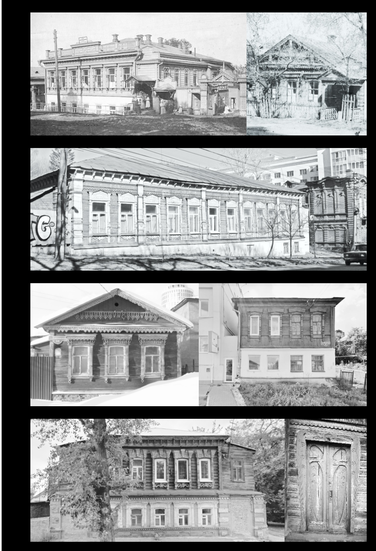
В **Пензе** общественность борется за сохранение исторической среды

11 июня 2019, 19:42 Общество

Пензенские активисты спасают дом на улице Гоголя, 14

Дом по улице Гоголя, 14 включен в программу переселения граждан из ветхого жилья, последняя семья оттуда уехала около года назад. По бумагам его должны снести, но общественники считают, что домов,

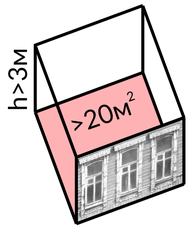
Запланирован снос 14 ценных исторических зданий без охранного статуса в центре Пензы



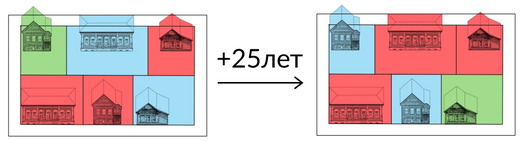
9YFR9sM

Гибкость внутреннего пространства исторических домов

Высота потолков более 3-х метров и наличие крупных помещений позволяет использовать дома как для жилья так и для общественных функций. Историческая планировка жилых домов содержит помещения 20 м2 и более - самая «ходовая» площадь офисов для сдачи в аренду.



Историческая застройка — основа гибкой городской ткани

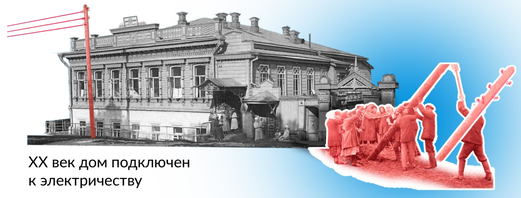


Так как параметры помещений подходят для жилых и общественных функций, функциональное зонирование города может меняться в зависимости от актуальных потребностей города при сохранении застройки. Город сохраняет уличное и дворовое озеленение, сохраняет их рекреационные функции

Многоэтажная застройка жестко структурирует городскую ткань. На жилые верхние этажи и общественные первые. Эволюция функционального наполнения при сохранении коробки невозможно. Из-за чрезмерного уплотнения улицы из городских общественных пространств превращаются в парковки.

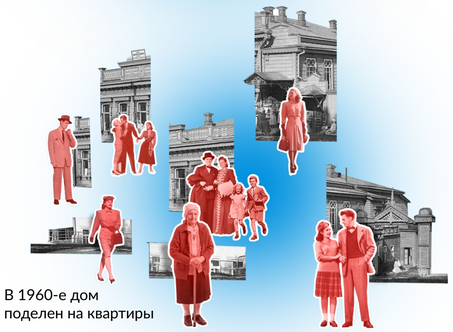
Историческая застройка — гибкость, проверенная временем

Конец XIX века
на ул. Дворянской
построен
Купеческий дом

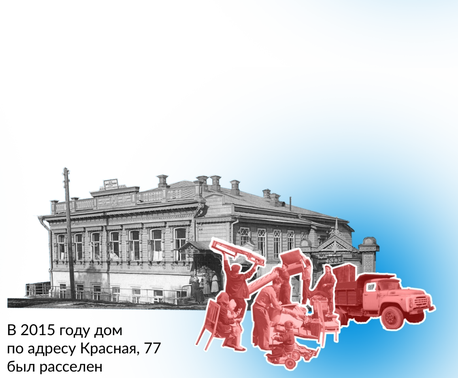


XX век дом подключен
к электричеству

После революции дом национализирован,
в нем разместилось общественное учреждение
«Дом матери и ребенка»



В 1960-е дом
поделен на квартиры



В 2015 году дом
по адресу Красная, 77
был расселен

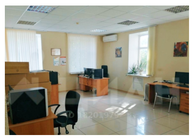
Планируемый снос — прерванная гибкость,
утрата идентичности.
Как сохранить здание.

Безальтернативный рынок недвижимости

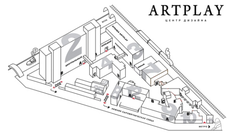
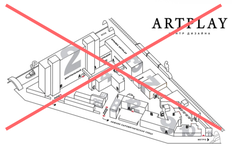
В провинции типологически очень скудный рынок недвижимости. Жилье в основном представлено квартирой в многоэтажном доме, с низкими потолками, дворами-парковками.

Коммерческая недвижимость предоставлена стандартными офисами с «Армстронгом» на потолке и стенами из сайдинга или гипсокартна.

Уничтожение исторического фонда уменьшает надежды на необычные жилые и общественные площади в городе



Арт пространства

	Столицы	Провинция	Провинция
Арт-пространства			
Креативный класс			
	Креативный класс в городах-миллионниках достаточно крупный, поэтому под его нужды переоборудуются бывшие заводы.	Креативный класс в провинции малочисленнен, он не сможет заполнить единый кластер. А фонд недвижимости представлен только одинаковыми стандартными офисами, не подходящими для креативных объединений	Исторические дома с высокими потолками, нестандартным видом, участками статут удобным местом для базирования арт-индустрии, образуют дисперсный креативный кластер, объединяющий весь центр города

Сад — лицо жителя / арендатора / хозяина

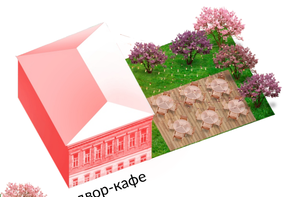
Уникальная особенность усадебной застройки — двор-сад. Для арендатора это дополнительное расширение помещения.

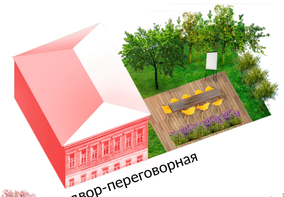
Последние годы постоянно повышается роль открытых пространств.

Пандемия только увеличила необходимость в полуприватных местах отдыха на открытом воздухе, в собственном дворе можно организовать безопасные деловые переговоры.

Сады могут использоваться как лаундж зоны, переговорные, выставочные пространства. Они могут стать витриной бизнеса.

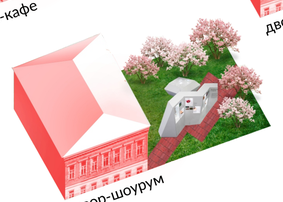
Тур по дворам-садам будет пешеходным маршрутом.


двор-кафе

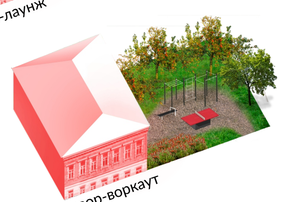

двор-переговорная

двор-лаунж

двор-лекторий


двор-шоурум

двор-ярмарка

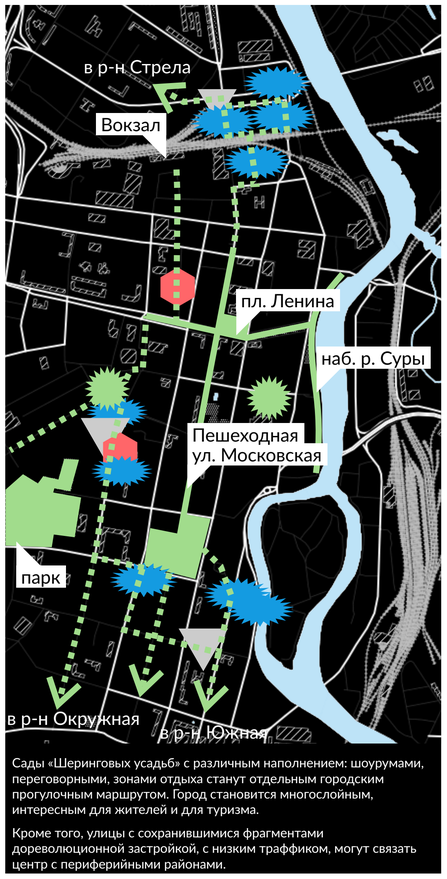

двор-воркаут

офис с садом

кафе с садом

дом с садом

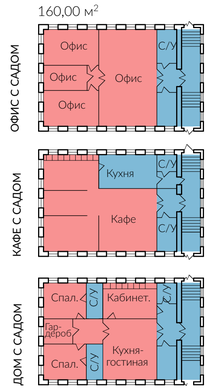
гостиница с садом



Сады «Шеринговых усадьб» с различным наполнением: шоурумами, переговорными, зонами отдыха станут отдельным городским прогулочным маршрутом. Город становится многослойным, интересным для жителей и для туризма.

Кроме того, улицы с сохранившимися фрагментами дореволюционной застройкой, с низким траффиком, могут связать центр с периферийными районами.

Наполнение домов



После восстановления дома могут иметь различные функции.
Жилые функции: гостиницы, апартаменты
Общественные функции: офисы, студии, кафе

Платформа проекта

План спасения домов

исторический дом

перевод в нежилой фонд
(на сегодняшний момент единственный способ сохранения расселенного дома, возможно в будущем эти дома вновь смогут стать жилыми)

Запуск сайта усадьба-шеринг.рф
как сайта популяризации наследия и поиска инвесторов

восстановление за счет инвесторов

восстановление на бюджетные средства

прочие источники
(Фонд «Внимание», благотворительный фонд В.Потанина, фонд президентских грантов)

Перезапуск сайта усадьба-шеринг.рф
как сайта аренды недвижимости

ТЭП. Первая очередь реализации

ул. Красная, 70

Показатель	Кол-во
Площадь участка	1120 м²
Площадь помещений	352 м²
Высота помещений	3,5 м
Затраты на восстановление	5 млн ₽
Стоимость аренды	400 ₽/мес
Срок окупаемости	4,7 года

ул. Красная, 77

Показатель	Кол-во
Площадь участка	690 м²
Площадь помещений	1270 м²
Высота помещений	3,5 м
Затраты на восстановление	7 млн ₽
Стоимость аренды	400 ₽/мес
Срок окупаемости	2,9 года

ул. Красная, 75

Показатель	Кол-во
Площадь участка	895 м²
Площадь помещений	137 м²
Высота помещений	3 м
Затраты на восстановление	2 млн ₽
Стоимость аренды	400 ₽/мес
Срок окупаемости	5,7 года

ул. Чкалова, 14

Показатель	Кол-во
Площадь участка	251 м²
Площадь помещений	1012 м²
Высота помещений	3 м
Затраты на восстановление	4 млн ₽
Стоимость аренды	400 ₽/мес
Срок окупаемости	4,5 года

Для старта программы выбраны дома, которые уже расселены.
Затем программа распространится на дома, которые будут расселены в 2020-2025 году и на приватизированные дома, жители, которых не хотят в них жить

Эффекты

Стейкхолдеры

- Горожане
- Администрация города
- Бизнес
- Городские сообщества

Пути реализации

Том Сойер Фест Пенза
Восстановление исторической среды силами грожан на средства спонсоров

Программа сохранения средовой застройки
Сохранение зданий на уровне муниципалитета, без статуса ОКН в историческом виде. Успешно реализуется в Томске

Аренда за 1₽
Программа льготной аренды зданий со статусом ОКН, при условии его восстановления арендатором

Результаты

Эпидемиологический

- Ограничение распространения вирусов

Социальный

- Комфортная городская среда
- Сохранение идентичности места
- Уменьшение оттока населения
- Новые социальные связи
- Увеличение безопасности городской среды
- Улучшение здоровья горожан
- Увеличение количества и разнообразия культурных и образовательных мероприятий
- Новые виды досуга

Экологический

- Больше зеленых пространств
- Улучшение качества воздуха в городе
- Нет сноса, нет строительного мусора

Экономический

- +5000 рабочих мест
- +30% к стоимость недвижимости и участков
- +1 000 000 000 налогов
- +300 новых малых бизнесов
- +Увеличение туристического потока

Туристический
Научный

Сохранение городской исторической среды для:

- туристов
- историков и краеведов
- студентов
- архитекторов

9YFR9sM