СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА

ОТ ГОРОДСКОГО «СЖАТИЯ» К ПРОЦВЕТАНИЮ, НА ПРИМЕРЕ ПОСТИНДУСТРИАЛЬНОГО ОБНОВЛЕНИЯ Г. ЛЕЙПЦИГ

Браде И.

PhD, старший научный сотрудник, Институт региональной географии им. Лейбница, Германия, Лейпциг, ул. Шонгауэр, 9. **I_Brade@ifl-leipzig.de**

Слепухина И.

PhD, научный сотрудник, Институт региональной географии им. Лейбница, Германия, Лейпциг, ул. Шонгауэр, 9. **I_Slepukhina@ifl-leipzig.de**

УДК 332.14(430)
ББК 65.049(4Гем)

Цель. На примере города Лейпциг представить основные подходы и инструменты в сфере управления городским развитием, которые могли бы быть полезны для российских городов.

Методы. Исследование базируется на системном анализе европейской практики в сфере городского обновления и на комплексном анализе документов регламентирующих городскую политику.

Результаты и практическая значимость. Выявлены преимущества интегрированного подхода к обновлению городов. На примере Лейпцига рассмотрены различные инструменты в сфере управления городским развитием, которые могут быть адаптированы к российским условиям.

Научная новизна. Раскрыто понятие интегрированного подхода к устойчивому городскому развитию. Выявлена дуалистическая природа качества городской жизни, которая достигается за счет одновременного развития «жестких» и «мягких» факторов, которые включают в себя экономический базис города с одной стороны и социальные аспекты, основанные на формировании комфортных общественных пространств и социальной инфраструктуры, с другой стороны.

Ключевые слова: городское постиндустриальное развитие, городская экономика, интегрированный подход к городскому развитию, потенциал городского региона, обновление городов

FROM SHRINKING TO BOOMING CITY, THE CASE OF LEIPZIG POST-INDUSTRIAL URBAN REGENERATION

Brade I.
PhD, senior researcher, Leibniz-Institut für Länderkunde (Germany), 9 Schongauerstraße, Leipzig, Germany 04328
I_Brade@ifl-leipzig.de

Slepukhina I.
PhD, research assistant, Leibniz-Institut für Länderkunde (Germany), 9 Schongauerstraße, Leipzig, Germany 04328
I_Slepukhina@ifl-leipzig.de

© Браде И., Слепухина И., 2014

Purpose. To present the main approaches and tools in the management of urban development, which could be useful for the Russian cities on the example of Leipzig.

Methods. The study is based on a systematic analysis of the European practice in the field of urban renewal and on a comprehensive analysis of documents regulating urban policy.

Results and practical significance. Authors revealed the advantages of an integrated approach to urban renewal. The various tools in the management of urban development, which can be adapted to Russian conditions were examined on the example of Leipzig.

Scientific novelty. The concept of an integrated approach to sustainable urban development was revealed. Authors revealed the dual nature of the urban life quality, which is achieved by the simultaneous development of "hard" and "soft" factors, which include the economic base of the city on the one hand and social aspects, based on the formation of comfortable public spaces and social infrastructure, on the other hand.

Key words: urban post-industrial development, urban economy, integrated approach to urban development, urban potential, urban regeneration.

Адаптация городов к постоянно изменяющимся условиям представляет собой актуальную задачу практическидля всехгородских поселений, так как является закономерным и необходимым этапом ихразвития. Как показывает практика, нередко первой реакцией города на смену экономико-политического режима или в следствии индустриальных революций, является стремительная деградация городской экономики, ухудшение качества городской среды, ослабление социальных городских функций.Однако,с течением времени одни города постепенно восстанавливаются и начинают процветать, в то время как другиебанкротятся, стагнируют и переходят в разряд депрессивных. С научно-исследовательской точки зрения интересным является вопрос:какие факторы становятся ключевыми для успешного преодоления городского кризиса (городской трансформации), какие стратегии городского обновления помогают создать условия для устойчивого городского развития.

В настоящее время во многих странах политика обновления городов, стала неотъемлемой частью городской политики в целом, и реализуется в различных видах и формах, включая в себя как мероприятия по обновлению жилищного фондаи инфраструктуры, так и реализацию разнообразных крупномасштабных проектов, и проведение мега-событий (mega-events) [1,2,3].А сами вопросы обновления городов уже довольно прочно сформировали отдельное научное направление в городских исследованиях [4,5,6].Анализируя зарубежный опыт, и, в частности, опыт таких стран как Германия, Голландия, Великобритания, Швеция или Франция, можно сказать, что каждая страна имеет свой уникальный путь обновления городов, который во многом определяется политическими, экономико-социальными, культурными, географическими, историческими факторами, влияющими на городское развитие [7].

Постепенно и в России процессы обновления городов получают все большую актуальность и становятся неотъемлемой частью городского хозяйства, формируя самостоятельное направление деятельности региональных и муниципальных органов власти, что в свою очередь требует разработки методов стратегического, бюджетного, градостроительного, административного планирования, совершенствования программно-целевых подходов и современных организационно-экономических механизмов принятия решений. Управление этими процессами в российских условиях осложняется недостаточно разработанной нормативно-правовой базой, отсутствием комплексного подхода к планированию процессов обновления, как на региональном, так и на местном уровнях, напряженностью бюджетов и недостаточной проработкой механизмов привлечения и консолидации бюджетных и частных инвестиций [7].

В этой связи международный опыт обновления городов, ориентированный на системно-комплексное воспроизводство городской среды и привлечение финансовых ресурсов, может быть полезным для разработки эффективных управленческих решений в сфере городского развития. Как нам кажется, для российских городов, наиболее интересным является опыт адаптации постсоциалистических городов к рыночным условиям. Именно города постсоциалистических стран, также как и российские города, при переходе от централизованной к рыночной экономике испытали необходимость трансформации городской экономической базы с одновременным встраиванием себяв глобальные процессы урбанизации. Цель данной статьи - на примере обновления Лейпцига показать, какие факторы важны для адаптации города к рыночной экономике в постиндустриальной среде.

При объединении Германии в 1989 г, Лейпцигиспытал значительные социально-экономические потрясения. Меньше чем за десять лет город потерял около 90% рабочих мест в промышленности и столкнулся соттоком населения. Однако,совокупность мероприятий предпринимаемых органами городской власти

совместно с поддерживающей национальной политикой, направленных на развитие проблемных городов, создали такие рамочные условия, которые позволили городу в конце 2013 года получить статус наиболее привлекательного города для жизни в Германии[8]. На наш взгляд,пример Лейпцига может быть рассмотрен как одиниз успешных примеров адаптации социалистического индустриального города к постиндустриальной капиталистической действительности. На примере Лейпцига мы попытаемся понять, что послужило главным толчком к успешному развитию города, за счет каких инструментов и механизмов удалось изменить вектор развития города, и привлечь в него как инвестиционный, так и человеческий капиталы.

Прежде чем подробно рассмотреть практику обновления Лейпцига, мы считаем целесообразным остановиться на основных современных направлениях европейской политики городского обновления.

Современные направления европейской политики городского обновления

В настоящий момент вопросы городского обновления или городской трансформации получили достаточно большое практическое распространение в городских политиках многих европейских стран. При этом известно, что цели и задачи обновления городов объективно зависят от масштабов и структуры имеющихся финансовых, материальных, трудовых и природных ресурсов, сконцентрированных и генерируемых территорией, степени развития производственной, социальной и инженерной инфраструктуры региона. В зависимости от финансовых, институциональных, социальных, технических, экологических факторов обновление имеет различные целевые установки. Учитывая совокупность вышеперечисленных факторов, каждая страна разрабатывает соответствующую городскую политику максимально отвечающую нуждам и потребностям городов.

В результате последней индустриальной революции, в процессе трансформации от индустриального к постиндустриальному обществу, как в странах Северной Америки, так и в Европейских странах, пропагандируется и развивается политика, основанная на том, что развитие городов во многом зависит от наличия у нихконкурентного преимущества по сравнению с другими городами, которое в свою очередь может быть достигнуто за счет реализации разнообразных стратегий, призванных обновить город до соответствующего «мирового» уровня. За последние десятилетия политика многих европейских государств получила «городское» измерение, когда именно города рассматриваются как локомотивы роста национальной экономики и именно от их процветания зависит процветание нации [4].

Не смотря на то, что городская политика каждой страны уникальна и разрабатывается для решения определенных проблем в конкретных городах, британский аналитический центр, занимающийся проблемами городского развития [9]выделил три основных трендаформирования городской политики в Европейских странах.

Во-первых, за последние десятилетия пересмотрен баланс между национальными, региональными и местными органами власти в сфере управления городами. В настоящий момент, роль национальных органов власти в вопросах городского развития незначительна, в то время как местныеорганы власти получили больше прав и обязанностей, хотя и не всегда больше ресурсов.

Во-вторых,в последнее время во многих Европейских странах произошло понимание того, что именно города и их успешное развитие способствует процветанию национальной экономики.

В-третьих, возрастает понимание того, что цели и задачи городской политики должны быть четко сформулированы на национальном уровне с учетом специфических местныхпроблемы и возможностей городов и их жителей.

Своеобразный «городской флюс» в национальной экономике, инициировал на европейском уровне разработку разнообразных документов, регулирующих и регламентирующих развитие городов, включаятакие как, «Лейпцигская Хартия устойчивого развития городов» или «Декларация Толедо о городском развитии» [10,11]. Основная идея современных документов, регламентирующих развитие городов, направлена на то, что для эффективной реализации городской политики, включая политику городского обновления, необходимо использовать интегрированный подход, который подразумевает, прежде всего, переход от секторального к комплексному, многофакторному решению задачи развития города, для решения которой должны быть вовлечены все уровни власти, во всем своем разнообразии с одной стороны, а с другой стороны, частный бизнес, общественность, НГО, жители города. Именно комплексное вовлечение всех участников влияющих на городское развитие, включая всю иерархию государственных органов власти и организаций и негосударственных является обязательным и необходимым условием для реализации успешной городской политики, так как эффективное сотрудничество и взаимодействие между различными организациями в различных структурах, является необходимой предпосылкой для эффективной трансформации города[12].

С другой стороны интегрированный подходподразумевает также пространственную, временную, функциональную координацию и интеграцию различных политик для достижения целей устойчивого городского развития, используя специальные инстру-

менты и механизмы управления [13], в том числе, за счет баланса между всеми компонентами устойчивого развития: социальной, экономической и физической (экологической) [4].

Практика трансформации Лейпцига в город комфортный для жизни за счет интегрированного подхода к городскому развитию является интересной для понимания природы и сущности данного подхода. Далее, мы подробно остановимся на некоторых особенностях развития Лейпцига и рассмотрим механизмы и инструменты, которые были применены в городе при его трансформации от индустриального к постиндустриальному динамичному городу.

Экономическое процветание Лейпцига до Второй Мировой Войны

Лейпциг расположен в Саксонии, в ВосточнойГермании. Славянское поселение Липск было образовано еще в 9 веке, а официальный статус города Лейпциг получил в 12 веке (1165 г.). Исторически стратегическим и конкурентным преимуществом города было его выгодное местоположение на пересечении двух основных торговых путей (Via Regia и Via Imperia), чтопрактически сразу позволило превратиться городув успешный и динамично развивающийся транспортно-торговый узел с параллельным развитием многочисленных ярмарок и выставок. Именно ярмарки и выставки, которые проходили в Лейпциге, уже с XII века принесли городу титул «Город выставок» (Messestadt). Нужно отметить, что на протяжении всей своей жизни, город ни разу не приостанавливал и не менял данную функцию. Благодаря расположению на пересечении торговых путей, в XIII - XVIII веках город был мировым центром по обработке пушнины, так как именно сюда ее привозили со всего мира, обрабатывали и торговали. Также исторически Лейпциг знаменитразвитым книгопечатанием и своей полиграфической индустрией. Всемирную славу городу принесли ежегодные книжные выставки, которые и сейчас собирают книгоиздателей со всего мира и являются знаковым событием в жизни города. В 1409 году в Лейпциге был основан университет, который является одним из старейших университетов Германии и во многом благодаря которому город стал успешно развиваться как крупный научный центр, постепенно добавляя все новые научные институты и организации.

Значительный толчок в своем развитии город получил в XIX веке, когдаон стал центральным железнодорожным узлом в транспортной системе Германии. Именно на этот период приходится пик экономического развития Лейпцига. В городе быстрыми темпами развивались текстильная иполиграфическая промышленности, машиностроение и металлообработка. Только за один век, с 1830 по 1931 г.г., численность городского населения выросла почти в восемнадцать раз, и в 1931 году население города достигло своего исторического максимума и насчитывало 719 000 человек. Это во многом объясняется тем, что в начале XX века город былодним из самых крупных и значимых экономических центров Германии, уступая в масштабах производства лишь Берлину, Гамбургу, Мюнхену и Кёльну[14].

Перестройка Лейпцига в социалистическое время

После Второй мировой войны Лейпциг вступил в новую фазу своего развития – социалистическую. Именно в этот период экономическая база города претерпела значительные изменения и была переориентирована на развитие тяжелой промышленности, в частности развитие получилитяжелое машиностроение, химическая и текстильная промышленности. Параллельно с индустриализацией города, такиетрадиционные отрасли как полиграфия и книгопечатание, в лице таких фирм как Brockhaus, Reclam, Inselverlag,переместили свое производство в западную Германию.

Не смотря на развитие промышленности, социалистический период Лейпцига характеризуется постоянным уменьшением численности населения, которое обусловлено прежде всего демографическими факторами, связанными с низкой рождаемостью, и до определенной степени миграционными факторами, характеризующимися «утечкой мозгов» в западную Германию до 1961 года и после объединения в девяностых годах.Долгое время Лейпциг был «сжимающимся» городом, с деградирующей городской средой,что во многом обусловлено тем, что в социалистический период Лейпциг испытывал значительную нехватку финансовых ресурсов для поддержания и развития городской среды, жилищного фонда, коммунальной инфраструктуры и общественного транспорта. В результате чего, облик города значительно изменился, в том числе во многом за счет (массового) строительства типовых панельных домов, как в центре так и на окраине города.

Хотя Лейпциг и был важным индустриальным, экономическим и торговым центром в ГДР, на международной арене город был уже не так значим, как прежде. В целом, социалистический период Лейпцига характеризуется формированием индустриальной базы города, что значительно переориентировало Лейпциг с сервисного города на индустриальный.

Лейпциг в новых общественных и глобальных условиях

В результате объединения ГерманииЛейпциг, как и многие города Восточной Германии, в очередной раз столкнулся с необходимостью социально-экономической трансформации. Городская экономика, выстроенная в рамках социалистического политическо-

го строя, основанная на принципах централизации и планирования, сталанеконкурентоспособна в новых капиталистических реалиях. Разрушение социалистической экономической системы естественным образом повлекло за собой деградацию промышленной базы города. Промышленная продукция, выпускаемая в условиях социалистического строяи в условиях рынка сбыта внутри Совета Экономической взаимопомощи (СЭВ), при выходе на мировые рынки была неконкурентоспособна, в результате чего, многие заводы и фабрики были закрыты и только за первыедва года город потерял почти 40% рабочих мест в промышленности, а к 1996 году количество рабочих мест в промышленности сократилосьболее чем в 10 раз и составляло не более 11 000, по сравнению с 101 000 рабочих мест в 1989 году (рис. 1) [14].Открытие границ между двумя германскими государствами, деиндустриализация и возникновение социально-экономических проблем значительно уменьшилосьнаселение, как из-за миграционного оттока, так из-за о естественной убыли населения.С 1989 по 1998 годы население города уменьшилось почти на 100 000 человек и в 1998 году насчитывало только 437 000 человек. В 1999 году благодаря административному изменению границ, город смог увеличить свое население почти на 60 000 человек (рис. 2) [15].

Негативные структурные изменения, с которыми город столкнулсяв начале девяностых годов XX века в результате политических и экономических трансформаций, стимулировали городские органы

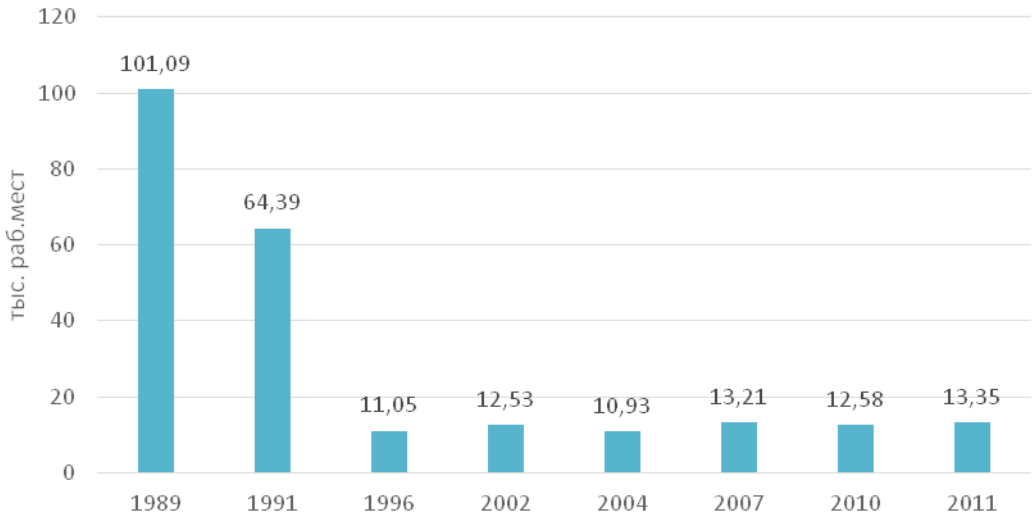


Рис. 1. Динамика количества рабочих мест в промышленности в г. Лейпциг с 1989 по 2011 г.г., тыс. раб. мест

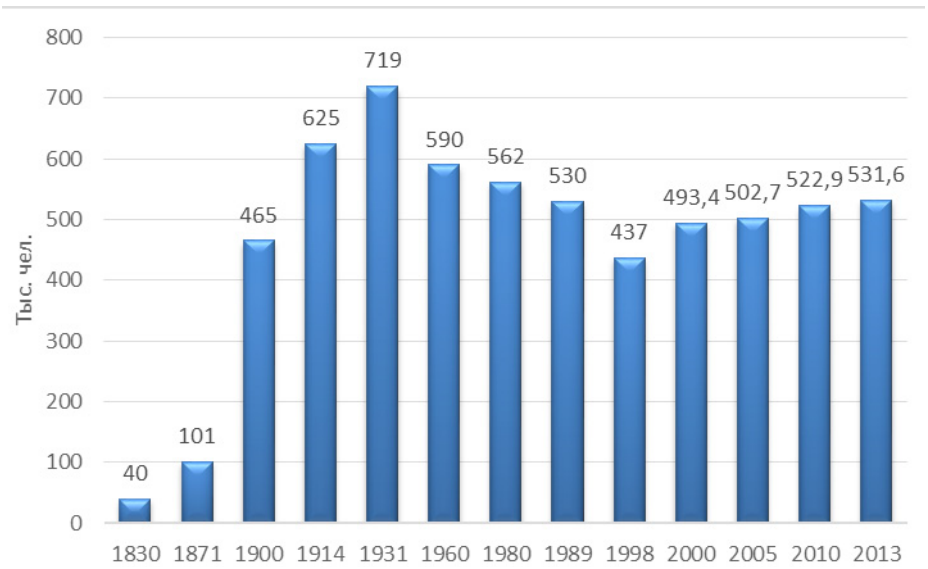


Рис. 2. Динамика численности населения города Лейпциг с 1830 по 2013 г.г., тыс. чел.

власти к поиску путей выхода из сложившейся ситуации, к формированию новойгородской политики, к поиску эффективных управленческих решений и созданию механизмов для привлечения нового бизнеса и остановки оттока населения.

Одним из таких инструментов управления развитием территорией была концепция городского развития, разработанная в середине девяностых годов (Stadtentwicklungsplan, STEP) [16], помимо общих принципов развития города, данная концепция включает в себя такие специальные разделы как: развитие индустриальныхгородских территорий,уменьшение жилищного дефицита, развитие центральных городских и развитие общественных пространств [17]. Параллельная работа по выделеннымнаправлениям призвана обеспечить интегрированный подход к развитию всего городского региона.

Анализируя результаты реализации данной концепции, можно сделать вывод, что практически все обозначенные направления дали свой положительный результат в развитие города и в совокупности преобразовали как экономический городской базис, так и социальныйаспект города.

Для того, чтобы привлечь в город инвестиции и новый бизнес, городские власти выбрали стратегию интенсивного инвестирования в освоениепромышленных территории (как в новые, так и в заброшенные). Основная идея развития/реновации промышленных территорий заключается в том, что город производит инфраструктурную подготовку промышленных площадок, инвестируя в транспортную и коммунальную инфраструктуры, и затем предлагает подготовленные промышленные площадки частному бизнесу [18, 19]. Помимо этого, городские органы власти являются инициатором новых бизнес контактов и активно приглашают частный бизнес для размещения своих активов на территории города, при этом предлагая не только готовые промышленные площадки, но и развивая умный менеджмент городом, за счет минимизации бюрократии, быстрого реагирования на запросы и потребности бизнеса, в том числе, стимулируя их налоговыми льготами и выгодными условиями подключения к коммунальной инфраструктуре. Именно ориентация на бизнес, на капитал, на инвестиции стала одним из главных преимуществом города в постсоциалистической трансформации. Подход, основанный на приоритетном предложении (supply-side approach) [14], благодаря которому город предлагает бизнесу выгодные условия и более того, старается максимально быстро реагировать на запросы бизнеса, так как любое промедление будет использовано другими городами – прямыми конкурентами, дал свои результаты практически сразу. Вследствие активной работы с инвесторами, в город пришел целый рядновых всемирноизвестных фирм, включая,такие автоконцерны какPorshe и BMW, кроме того Amazon, DHL, Quelle, Siemens и др.

Решение Porshe и BMW выбрать Лейпциг в качестве площадки для размещения своего производства, учитывая, что Лейпциг никогда не являлся центром автомобильной промышленности, во многом было результатом быстрого реагирования городских властей на желание инвесторов развивать свой бизнес на новых площадках. Так, например, после эффективных переговоров между представителями органов городской власти и бизнеса, Porshe получил участок для размещения своего производства за 4 недели, Siemens за 6 недель, Amazon за 16 дней.[18].

Приход в город нового бизнеса, практически переориентировал экономику города и создал начальные условия для формирования новых экономических кластеров и направлений. Так, например, Porshe и BMW положили начало формированию автомобильного кластера в регионе. Завод BMW, построенный в 2005 году, сейчас один из крупных работодателей в городе, в текущий момент на нем трудятся более 3700 служащих, более того появление данного производства повлекло за собой развитие смежных отраслей, по обслуживанию представленного производства, инициировало создание многочисленных средних и малых фирм, которые обеспечили дополнительно более 6500 рабочих мест [18, 19].

С другой стороны немецкая логистическая компания DHL, а также подразделения компаний Quelle и Amazon, учитывая выгодное местоположение города и развитую транспортную инфраструктуру, выбрали Лейпциг в качестве главного перераспределительного логистического узла в системе транспортных перевозок и тем самым только компания DHL обеспечила городу более 3500 новых рабочих мест непосредственно на предприятии и более 7000 рабочих мест в смежных/сопутствующих отраслях [18].

Параллельно, помимо экономической переориентации города, за счет появления новых фирм и предприятий, город также получил и пространственную трансформацию. За счет прихода нового бизнеса, строительства новой транспортной инфраструктуры и новых торговых центров в городе обозначились несколько приоритетных полюсов пространственного развития. Так например, Porshe и BMW разместили свои производства на севере города, куда также был перенесен знаменитый Лейпцигский выставочный центр (Leipziger Messe), ранее располагавшийся в центре и на юге города, и кначалу XXI века функционально устаревший. Новый выставочный центр «Leipziger Messe» построенный по новым технологиям, расположен на пересечении транспортных артерий, имеет отличное транспортное сообщение как с аэропортом,

так и с городом, что дает этому месту новый стратегический импульс для развития. Совокупность новых производств и эффективных транспортных развязокформирует динамично развивающуюся бизнес-зону, располагающуюся в северной части города близко к аэропортуГалле/Лейпциг (так называемый северный полюс роста). Также можно выделить восточный и западный полюса роста города. Данные территориив основном специализируются на развитии сервисной экономики в форме строительства огромных торговых центров с разной специализацией [14].

В последние годы в Лейпциге также запущен ряд крупномасштабных проектов, направленных на формирование имиджа инновационного постиндустриального города. А именно, в городе реализуются такие крупномасштабные проекты, как развитие Медиа-Сити Лейпциг, строительство научного Био-Кампуса, в который входят различные научно-исследовательские институты международного ранга [18,20]. Также стратегия развития города направлена на эксплуатацию имиджа Лейпцига как научного города. Благодаря концентрации научных учебных заведений,(в настоящий момент в городе располагаетсятри института научного объединения имени Макса Планка, два института общества Фрауэнгофера, четыре института научного объединения имени Лейбница и др.), город обладает потенциалом к инновационному развитию, который до сегодняшнего дня остается нереализованным и не используется до конца.Не смотря на то, что Лейпциг приобретает статус города современного автомобилестроения, однако, появившийся новый сегмент основан только на производстве, и не включает в себя научно-исследовательские и опытно-конструкторские разработки, что в свою очередь не требует высококвалифицированного персонала и снижает потенциал города в борьбе за человеческий капитал. Очевидно, что имеющийся в городе НИОКР сектор используется не в полной мере, и усиление инновационного развития города является потенциальным направлением его развития, которое четко обозначено в концепции развития города [14, 18, 20].

Анализируя текущую ситуацию, становится очевидно, что Лейпциг – город с огромным экономическим и социально-культурным потенциалом, для дальнейшего развития, во много благодаря тому, что на текущий момент в городе зародились и активно формируются новые кластеры, а именно автомобильный, медиа и коммуникаций, энергетический, логистический, биотехнологический кластеры, которые требуют не только времени для своего дальнейшего развития и становления, но также и комплексного подхода к их развитию основанного на совместной работе как органов власти, так и местного бизнес сообщества, и общественности.

Однако, факторы развития, направленные на реформирование экономической базы и улучшение конкурентоспособности, которые мы называем “жесткими” факторами (hard factors), далеко недостаточны для успешного развития ранее депрессивного города. Практика показывает, что не менее важными являются “мягкие” факторы (soft factors), то есть факторы, которые непосредственно отвечают за качество жизни населения, и тем самымпривлекают в город молодое население, включая и студентов, и высококвалифицированных экспертов и менеджеров. Так, например, за последнее десятилетие, в городе восстановили и открыли все ранее закрытые промышленные каналы, вдоль которых появились многочисленные кафе, рестораны, галереи. Довольно густая сеть каналов позволяет ассоциировать Лейпциг с «маленькой Венецией».

Также, бывшие промышленные предприятия, располагающиеся в центре города, были предоставлены на льготных привлекательных условиях заинтересованным представителям бизнес сообщества, включая креативный класс. В настоящий момент на этих площадях появились различные культурные учреждения, галерей, пространства для креативного класса и творческой молодежи.

Очень важно отметить тот факт, что именно медиа кластер и креативная индустрия в настоящий момент являются факторами успешного городского экономического развития. Динамично растущий креативный сектор, совместно с инновационными научно-технологическими разработками, дополняют друг друга, таким образом, что вся совокупность действий, реализуемая прямо или косвенно в рамках данных кластеров является мощным креативным катализатором для городской экономики. Таким образом, именно креативный сектор стал “горячей точкой” в экономике Лейпцига.

Анализируя пространственные трансформации Лейпцига, мы можем сказать, что город довольно успешно реализует мероприятия, направленные на улучшение качества жизни населения и за последние годы город достиг существенных успехов. А именно, значительно преобразился центр города, где появилось много пешеходных зон, с развитой торгово-сервисной функцией, в том числе возродились знаменитые торговые пассажи Лейпцига. Также центр города имеет и «медленное» автомобильное движение, и развитую сеть велодорожек, которые созданы по всему городу и по которым без труда можно доехать до таких привлекательных в настоящее время окрестностей города, как например, бывшие угольные карьеры, которые сейчас трансформированы в озера и в парки.

Привлекательность города также во многом зависит и от состояния жилищного рыка. И здесь, практика решения жилищного вопроса в постсоциалисти-

ческом Лейпциге заслуживает отдельного детального рассмотрения, так как текущая ситуация на рынке жилья может быть охарактеризована как «жилищный рай», и данный опыт может быть полезен для многих российских городов. Несмотря на то что в настоящий момент мы наблюдаем развитый рынок аренды жилья, в различных сегментах по достаточно приемлемым ценам, такая ситуация была невсегда [21, 22].

Социалистический и постсоциалистический Лейпциг, как и все большие города ГДР, характеризовался значительным дефицитом жилья. Жилищный фонд в исторических частях города из-за постоянного недофинансирования стремительно ухудшался. Жилищная проблема получила толчок к развитию в постсоциалистический период, когда государство предприняло ряд значительных мер в жилищной политике, которые были направлены на увеличение предложения на рынке жилья, и были очень привлекательны для частных инвесторов/девелоперов. За первое десятилетие после объединения Германии, в Лейпциге было построено значительное количество жилья, за счет того, что инвесторы получали на выгодных условиях земельные участки для строительства. В основном это были коттеджные поселки среднего качества, которые вскоре породили субурбанизацию [21]. Параллельно с новым жилищном строительством, город осуществлял ряд программ по реконструкции уже существующего жилищного фонда. Не смотря на то, что ситуацию осложнял закон о реституции, за два десятилетия значительный объем жилищного фонда был капитально отремонтирован, а на рынке жилья в городе появилось жилье различного класса, сегментов, как дорогое, так и дешевое. В результате интенсивного жилищного строительства и параллельного оттока населения, предложение на рынке превысило спрос. В результате жители имели возможность переехать в жилье в соответствии с их запросами и возможностями. С другой стороны, этот факт, привлекал не только население из близлежащих населенных пунктов, но также иностранных инвесторов и инвесторов из разных частей Германии, которые сочли сложившуюся ситуацию крайне привлекательной. С 2000г. численностьнаселения постоянно увеличивается и за счет притока населения, и за счёт естественного прироста.Не смотря на наличие высокоразвитогорынка арендного жилья, люди начали покупать жилье в городе, цены на которое в последнее время стабильно растут, в связи с тем, что Лейпциг стал комфортным городом для жизни, с развитыми социальной и экономической базами.

Опыт и уроки для российских городов

Несмотря на то, что в начале XX века Лейпциг был одним из важных экономических центров Германии, социалистический и начальный постсоциалистический периоды развития города охарактеризованы неблагоприятнымисоциально-экономическими трансформациями, которые существенно пошатнули положение города и перевели его из городов «высшей лиги» в город «второй лиги». Хотя в настоящий момент Лейпциг и не вернул себе былой экономической значимости на мировом рынке, однако амбиции города достаточно велики и, учитывая сложившуюся практику городской трансформации, можно сказать, что они не беспочвенны, так как в последние годы Лейпцигпревратился в«бумовый» город Германии, привлекательный как для населения, так и для бизнеса, обладающий комфортными условиями как для жизни, так и для ведения бизнеса, что подтверждается тем фактом, что за последние тринадцать лет численность населения города увеличилась на 8% [15] и согласно опросу проведенномув 2013 году Лейпциг признан самым привлекательным для жизни городом Германии [8].

Опыт обновления Лейпцига позволяет выделить несколько важных факторов/моментов, способствующих успешнойгородскойтрансформацию, которые могут быть использованы и в российской практике.

Во-первых, опыт трансформации Лейпцига подтвердил тот факт, что эффективное обновление города это систематическое целенаправленное управляющее воздействие органов власти, бизнеса и местного сообщества в целях улучшения качества жизни населения, основанное на интегрированном подходе, который воедино объединяет секторальные инициативы (экономика города, жилищный сектор, транспортная инфраструктура, социальная сфера, территориальное планирование) и рассматривает город, как единый целостный организм.

Во-вторых, опыт Лейпцига показал, что именно активное участие органов городской власти и оперативное реагирование на запросы бизнеса, позволяет привлечь бизнес на территорию, в том числе, за счет развития механизма государственно-частного партнерства (ГЧП). При этом формирование механизма ГЧП осуществляется на основе одновременного учета приоритетов региональных и локальных органов власти в области социально-экономического развития, и потенциала частного бизнеса, в том числе, производственных и финансовых мощностей инвестиционно-строительного комплекса территории. Так, например, после объединения Лейпциг является приоритетной точкой развития в Германии и получает значительные дотации и федеральные субсидии, за счет чего город имеет возможность реализовывать крупномасштабные проекты по подготовке индустриальных площадок и созданию комфортных общественных пространств. Именно государственная поддержка города была отправной точкой для его дальнейшего развития. С другой стороны, активизация деятельности

механизма ГЧП была обеспечена за счет разделения затрат между участниками проектов, создания взаимовыгодных, равноправных условий между участниками, опережающего инженерного обустройства территорий за счет бюджетных средств, формирования механизма разрешения споров между вовлеченными сторонами [7].

В-третьих, для успешного развития города необходимо выстраивать низкие вертикальные и гибкие горизонтальные связи между всеми участниками, заинтересованными в развитии города. Иерархия участников вовлеченных в процессы городской трансформации, возглавляемая органами власти необходима для создания рамочных условий, для формирования правил игры, определения основных направлений развития города, выделения приоритетов, разработки регламентов взаимодействия с бизнес сообществом и общественностью.С другой стороны, для создания эффективных связей, органы городского управления должны быть бизнес ориентированы, разрабатывать механизмы поддержки развития малого и среднего бизнеса. Успешное развитие бизнеса обеспечивается всё больше и за счет формирования горизонтальных связей,которые строятся непосредственно между частным бизнесом, негосударственными организациями и населением, например, когда якорное предприятие создает значительное количество рабочих мест в смежных отраслях и производствах, тем самым формируя новое экономическое ядро, обеспечивая новые рабочие места.

В-четвертых, в развитии/трансформации города необходимо исходить из имеющихся ресурсов. Так, например, Лейпциг, обладая значительным количеством заброшенных промышленных зон, сделал ставку на подготовку данных участков для того, чтобы привлечь инвесторов. Значительные средства, вкладываемые в коммунальную и транспортную инфраструктуру, позволяют увеличивать мощности и улучшать транспортную доступность участков, предлагаемых частному бизнесу для размещения нового производства.

Как показал пример Лейпцига, трансформация города – это совокупность большого количества различных крупномасштабных проектов, каждый из которых уникален и должен реализовываться с учетом специфики экономических, социальных, культурных и географических условий на базе интегрированного подхода. Более того, важным фактором является то, что и бизнес, и органы власти должны быть социально ориентированы и формировать привлекательные условия не только для бизнеса, но и для общества, так как в конечном итоге именно население «голосует» за город.

Литература:

1. Roberts P. & Sykes H. Urban Regeneration: A Handbook/London, Sage. 2000.
2. Porter L. & Shaw, K. (eds.) Whose Urban Renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies / Oxon: Routledge. 2009.
3. Power A., Ploger, J. & Winkler, A. Phoenix Cities (the fall and rise of great industrial cities)/Great Britain, The Policy Press. 2010.
4. Cochrane, A. Understanding Urban Policy. A critical Approach / Oxford, Blackwell Publishing. 2007.
5. Couch C., Sykes O. & Börstinghaus W. Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency // Progress in Planning. 2011. N 75, p.1-52.
6. Carmon N. 1999. Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications // Geoforum. 1999. № 30, p.145-158.
7. Slepukhina I. The formation of regional management system for the urban housing renewal/ Archangelsk State Technical University. 2009
8. Siche, sauber, grun: Diese Stadt lauft sogar Munchen den Rabg abr [e-resource]. URL:http://www.focus.de/immobilien/wohnen/sicher-sauber-gruen-leipzig-lebenszufriedenheit-das-sind-die-beliebtesten-staedte-deutschlands_id_3474281.html (access date 25.11.2014)
9. Parkinson M., Champion T., Evans R. & Simmie J. State of the English Cities, vol.1. / London: ODPM Publications. 2006.
10. Leipzig charter on sustainable European cities//02.05.2007.
11. Toledo informal ministerial meeting on urban development declaration Toledo. //2010.
12. Ramsden P. & Colini L. Urban development in the EU: 50 projects supported by the European Regional development fund during the 2007-13 period // European Comission. 2013.
13. Stouten P. Changing Context in Urban Regeneration: 30 years of Modernisation in Rotterdam //Amsterdam, Design, Science, Planning. 2010
14. Burdack J. Breaks and continuities in the urban development of Leipzig after 1990 // Questiones Geographice. 2009 № 28B/2, p. 9-17
15. Bathlet H. The re-emergence of a Media Industry Cluster in Leipzig // European planning Studies. 2002. №10:5, 583-611.
16. Haase A., Herfert G., Kabisch S. and Steinführer A. Reurbanizing Leipzig (Germany): Context Conditions and Residential Actors (2000 – 2007) // European Planning Studies. 2012. № 20:7, p.1173-1196
17. Wir wollen einen starken industriellen Kern OB Jung konzentriert sich auf Wertschöpfung vor Ort // Leip-

zig Volkszeitung. 2014.
18. Stadt-Daten / Официальный сайт города Лейпциг. The official cite of Leipzig city // [e-resource]. URL: http://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=2&rub=1&obj=0 (access date 21.11.2014)
19. Urban development of Leipzig / The official cite of Leipzig city// [e-resource]. URL: http://english.leipzig.de/urban-development/ (access date 21.11.2014)
20. Stadt Leipzig, 2009a: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Integrated urban development concept). Dezernat Stadtwicklung und Bau, Leipzig
21. Stadt Leipzig, 2009b: Wohnungsmarktentwicklung, Stadterneuerung, Stadtumbau. Monitoringbereicht 2008 (Housing market developmen, urban renewal, urban redevlopment. Monitoring report, 2008). Dezernat Stadtwicklung und Bau, Leipzig.
22. Bernt M., Renaissance through demolition in Leipzig. Whose urban renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies // Routledge. London. 2009. P.75-83.

References:

1. Roberts P. & Sykes H. Urban Regeneration: A Handbook/London, Sage. 2000.
2. Porter L. & Shaw K. (eds.) Whose Urban Renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies . Oxon: Routledge. 2009.
3. Power A., Ploger J. & Winkler A. Phoenix Cities (the fall and rise of great industrial cities). Great Britain: The Policy Press. 2010.
4. Cochrane A. Understanding Urban Policy. A critical Approach. Oxford: Blackwell Publishing. 2007.
5. Couch C., Sykes O. & Börstinghaus W. Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency // Progress in Planning. 2011. № 75. P.1-52.
6. Carmon N. 1999. Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications // Geoforum. 1999. № 30. P.145-158.
7. Slepukhina I. The formation of regional management system for the urban housing renewal. Archangelsk State Technical University. 2009.
8. Safe, clean, green: The city even runs the rank from Munich [e-resource]. URL: http://www.focus.de/immobilien/wohnen/sicher-sauber-gruen-leipzig-lebenszufriedenheit-das-sind-die-beliebtesten-staedte-deutschlands_id_3474281.html (date of access: 25.11.2014)
9. Parkinson M., Champion T., Evans R. & Simmie J. State of the English Cities. Vol.1. London: ODPM Publications. 2006.
10. Leipzig charter on sustainable European cities. 02.05.2007.
11. Toledo informal ministerial meeting on urban development declaration Toledo. 2010.
12. Ramsden P. & Colini L. Urban development in the EU: 50 projects supported by the European Regional development fund during the 2007-13 period // European Comission. 2013.
13. Stouten P. Changing Context in Urban Regeneration: 30 years of Modernisation in Rotterdam //Amsterdam, Design, Science, Planning. 2010.
14. Burdack J. Breaks and continuities in the urban development of Leipzig after 1990 // Questiones Geographice. 2009. № 28B/2. P. 9-17
15. Bathlet H. The re-emergence of a Media Industry Cluster in Leipzig // European planning Studies. 2002. №10:5. P. 583-611.
16. Haase A., Herfert G., Kabisch S. and Steinfürhrer A. Reurbanizing Leipzig (Germany): Context Conditions and Residential Actors (2000 – 2007) // European Planning Studies. 2012. № 20:7. P. 1173-1196.
17. We want a strong industrial core OB Jung focuses on local content // Leipzig Volkszeitung. 2014.
18. Stadt-Daten / The official cite of Leipzig city // [e-resource].URL: http://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=2&rub=1&obj=0 (date of access: 21.11.2014)
19. Urban development of Leipzig / The official cite of Leipzig city [e-resource]. URL: http://english.leipzig.de/urban-development/ (date of access: 21.11.2014)
20. City of Leipzig, 2009a: Integrated urban development concept. Dezernat Stadtwicklung und Bau, Leipzig.
21. City of Leipzig, 2009b: Housing market developmen, urban renewal, urban redevlopment. Monitoring report, 2008. Dezernat Stadtwicklung und Bau, Leipzig.
22. Bernt M., Renaissance through demolition in Leipzig. Whose urban renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies. // Routledge. London. 2009. P.75-83.