

Маркус Кіп

Німеччина

Ключові слова: #інтегроване планування #політика сприяння #розширення прав і можливостей #доступне житло #спільне житло #джентрифікація #гранти

Матеріали створено в рамках проекту «Відкрита спадщина» (OpenHeritage: Organizing, Promoting and ENabling HERitage Reuse through Inclusion, Technology, Access, Governance and Empowerment), підтриманого програмою досліджень та інновацій Європейського Союзу "HORIZON2020" (грантова угода №776766).

Координатор проекту: Метрополітальний дослідницький університет (Metropolitan Research Institute) у Будапешті
Див. більше: www.openheritage.eu

Переклад профінансовано зі Стабілізаційного фонду культури та освіти 2022 Федеральним міністерством закордонних справ Німеччини та Goethe-Institut

Підхід до пристосування спадщини в Німеччині (резюме)

У Німеччині адаптивне повторне використання є загальноприйнятою практикою. У впровадженні повторного перевикористання як частини міської регенерації з метою покращення якості життя важливу роль відіграла національна програма з охорони міської спадщини. Складнішим вважається отримати державне фінансування для адаптивного пристосування спадщини у сільській місцевості.

Як представлено пристосування спадщини на управлінському та політичному рівнях?

Система планування Німеччини заснована на землекористуванні, а федеральна структура має чотири рівні управління: національний, земельний (регіональний) (Länder), районний та міський. Сфера управління спадщиною загалом сфокусована на охороні та не має достатньої гнучкості щодо адаптивного повторного використання будівель. Сфери спадщини та просторового планування досить добре інтегровані, оскільки охорона передбачає використання рамок/інструментів як спадщини, так і планування. Місцевий розвиток, своєю чергою, також має враховувати спадщину.

Структура управління спадщиною — складна: державні служби охорони спадщини на регіональному рівні ухвалюють рішення щодо надання охоронного статусу об'єктам, тоді як районний рівень має ухвалювати рішення про охоронні заходи. Дозвіл на тимчасове користування отримати важко. Закони про охорону спадщини ухвалюються на регіональному (Länder) рівні. Регіональний та місцевий рівні інституційно координуються щодо планування та спадщини. У законодавстві про охорону спадщини дозволяються певні фізичні модифікації та зміни у використанні. Складність нормативно-правових актів і програм фінансування, як правило, іде на руку великим гравцям, які знають або мають можливість дізнатися, як орієнтуватися в системі, а не малим громадським ініціативам, яким бракує для цього досвіду та/або ресурсів.

Як забезпечуються ресурси для пристосування спадщини?

Особливо важливими є пряме державне фінансування та ресурси в рамках Програми охорони міської спадщини, що діє з 1991 року. Місцеві стимули дуже залежать від пріоритетів та забезпеченості місцевої влади. Різні інвестиційні програми (міське та сільське відродження, культура та більш загальні соціальні програми) також корисні для стимулювання адаптації спадщини. Існують дер-

жавні та приватні фонди, які підтримують сектор через (спів)фінансування, а також надають підтримку, інформацію та вказівки щодо процедур, управління та фінансів. У деяких випадках наявні безвідсоткові позики, різноманітні гранти та державні субсидії, а також податкові пільги для реставрації та повторного використання зареєстрованих пам'яток.

Як пристосування спадщини підтримується іншими політиками та громадою?

Навколо спадщини та її повторного використання точаться суспільні дискусії. Також існує кілька громадських ініціатив, фондів, котрі частково підтримуються державними коштами і займаються культурною спадщиною. Система охорони спадщини не орієнтована на співпрацю з ініціативами громадянського суспільства, але агенції зі збереження спадщини дедалі більше усвідомлюють важливість залучення громадськості. Крім того, програма «Охорона міської спадщини» вимагає соціального залучення для фінансування на районному рівні. Участь і залучення громадян є важливими в ширшому контексті планування. Місцеві громадські ініціативи часто запускають проєкти адаптивного повторного використання, головним чином зосереджуючись на функції житла. У житловій сфері та сфері комунальних послуг використовуються кооперативні моделі; вони також присутні в проєктах адаптації спадщини. Складність системи може бути перешкодою для громадських груп, оскільки їм часто потрібні експертні знання, щоб орієнтуватися у питаннях фінансування, законів тощо.

Пристосування спадщини в Іспанії (повний огляд)

Управління та політика

Німеччина — це федеративна держава з трьома рівнями влади: федеральним урядом, федеральними землями (Länder) і громадами (Gemeinde або Kommunen). Національна політика визначається національним/федеральним урядом. Деякі федеральні політики творяться за згодою представників земельного рівня, а не лише федеральним урядом. Зокрема, у питаннях культурної та освітньої політики закони приймаються на рівні земель. Німеччина складається з 16 земель (Länder), включно із такими містами-державами як Берлін, Гамбург і Бремен. Міста-держави далі поділяються на округи (Bezirke). Їхні повноваження здебільшого збігаються із повноваженнями інших громад (Kommunen) Німеччини. Решта 13 земель (Flächenländer) складаються з громад (Gemeinde або Kommunen), які можуть утворювати асоціації у формі повітів (Kreise). Спроможність місцевих ор-

ганів влади підтримувати адаптивне повторне використання частково залежить від наявних фінансових ресурсів, які є різними у різних частинах країни. Наступний аналіз зосереджений на Бранденбурзі, оскільки в ньому розташована лабораторія нашого проекту “[Hof Prädikow](#)”.

Спадщина та політика планування

Система планування в Німеччині організована федерально: існують різні рівні управління з різними повноваженнями, іноді досить складно переплетеними. Федеральний будівельний кодекс містить кілька положень, які керують процесом розробки планів землекористування. Розробка юридично обов’язкових планів землекористування входить до компетенції місцевого органу громади (Kommune), яка має враховувати інші плани, розроблені на федеральному та місцевому рівнях, включно із підготовчим планом землекористування (Flächennutzungsplan).

У плануванні та землекористуванні ключовим принципом планування є конституційна гарантія суверенітету муніципального планування (kommunale Planungshoheit).

Федеральний будівельний кодекс (Baugesetzbuch — BauGB) містить низку розділів, які стосуються пристосування спадщини. Деякі розділи стосуються збереження спадщини — забезпечення охоронних зон та необхідності врахування статусу пам’ятки під час розробки (муніципального) плану землекористування (Flächennutzungsplan) або плану розвитку (Bebauungsplan). Спеціальне містобудівне законодавство, зокрема **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**, встановлює правила роботи у районах, визначених для проведення реабілітації (санації). Йдеться про соціальні та фізичні заходи, пов’язані з якістю життя, які можуть включати також адаптацію історичних будівель.

Федеральна постанова про використання будівель (Baunutzungsverordnung - BauNVO), переглянута 2017 року, передбачає більшу гнучкість у плані землекористування та змішування різних видів використання території (на потреби житла, офісів, роздрібної торгівлі, інших малих бизнесів, громадської діяльності тощо) якщо ті не порушують якості життя. Ця постанова уможливила перевизначення певних територій, що раніше були визначені лише під певне використання (житлове, промислове тощо), як «міських територій», таким чином відкриваючи шлях до пристосування будівель, зокрема промислових і торгових – як житлових.

Культурна політика, включно із законами про охорону спадщини, ухвалюється на рівні земель (субнаціональному). Суверенітет земель гарантується конституцією. Таким чином, існує 16 законів про охорону спадщини — свій у кожній землі. Юридичний захист спадщини — Denkmalschutz — визначено в **Законах про збереження** (Denkmalschutzgesetze) на субнаціональному рівні (Länder). Отже, кожна земля має дещо інший погляд на Denkmalschutz, хоча «суспільний інтерес» є спільним для всіх законів про збереження. Деякі землі визначають збереження пам'яток (Denkmale), а інші — пам'яток культури (Kulturdenkmale).

Kiesow (2000) стверджує, що ефективність охорони пам'яток суттєво відрізняється в різних землях. Конституційна основа для такого законодавства та можливість втручання в приватну власність гарантується суспільним обов'язком власності. Це значить, що не може бути абсолютного права власності без урахування суспільних інтересів (Löhnig,

Зведений закон 1980 року гарантує, що проблеми збереження спадщини також включені в різні акти та кодекси, приміром у Федеральну політику регіонального розвитку, пересування, залізничних і водних шляхів, захисту довкілля та ліній зв'язку. Хоча ці закони стосуються міського та регіонального планування, закони про збереження спадщини ухвалюються на земельному рівні. **Міністерства культури** у землях взаємокоординуються. Їхні міністри ухвалюють рішення щодо, приміром, номінацій Німеччини в ЮНЕСКО (Kultusministerkonferenz der Länder zum UNESCO-Weltkulturerbe).

Загалом, в документах охорони спадщини існує адміністративна різниця між правовим органом охорони спадщини (Denkmalschutz) та агентством зі збереження спадщини (Denkmalpflege). Перший має юридичну компетенцію, а другий забезпечує наукову аргументацію судових справ. Окрім Закону про збереження спадщини на земельному рівні, існують також регіональні постанови (Landesbauordnungen), а також місцеві постанови (Ortsstatute та Gemeindeordnungen), які можуть вберегти зовнішній вигляд окремих будівель або територій, які входять у перелік пам'яток, від змін чи доповнень. Відповідно до BauGB, муніципальна влада може ухвалити статут про збереження спадщини (Erhaltungssatzung), щоби захистити зовнішній вигляд і характер району, а також регулювати нові будівельні проєкти. Загалом рішення щодо охорони спадщини приймаються місцевими (нижчими) органами охорони спадщини (Untere Denkmalschutzbehörde), які мають надати дозвіл на будівництво, модифікацію або знесення, пов'язане з тими будинками, що входять до переліку пам'яток.

Останніми роками в контексті адаптації спадщини набуває значення програма збереження міської спадщини (Städtebaulicher Denkmalschutz) на федеральному, земельному та муніципальному рівнях влади, оскільки вона стала важливим джерелом фінансування збереження міської спадщини.

Програма збереження міської спадщини, спочатку фінансована для покриття витрат на відновлення занедбаних територій у «нових» (колишніх східних) землях Німеччини, з 1991 по 2008 рік надала 4,6 мільярда євро. 2009 року програму було розширено з метою охопити «старі» (колишні західні) землі Німеччини. Підтримуючи комплексне оновлення міст, ця програма встановила прямий зв'язок між розвитком центру міста та збереженням міської спадщини. Вона включає комплексний підхід, що поєднує проблеми реконструкції, економічного розвитку, соціальної та громадської участі в охороні спадщини. Кілька експертів у наших інтерв'ю також назвали цю програму вдалою через якісне управління, експертні поради, підтримку досліджень та інтегровані стратегії соціального розвитку. Для того, щоби мати право подати заявку на участь у програмі, власник будівлі повинен мати розпорядження про включення його будівлі до реєстру пам'яток. Отже, охорона спадщини є радше сприятливим чинником для громадян, аніж перешкодою.

Інституційний контекст

Основні учасники охорони спадщини працюють на різних рівнях, від європейського до місцевого. Через програми **LEADER/CLLR** ЄС підтримує розвиток сільської місцевості, включно зі спадщиною та адаптивним повторним використанням. Така підтримка сільських районів є надзвичайно важливою через те, що більшість федеральних і регіональних стимулів адаптивного перевикористання стосуються міського середовища. **Програма збереження міської спадщини** (Städtebaulicher Denkmalschutz) розроблена й координована державою та земельними міністерствами будівництва. Її реалізація потребує співпраці органів місцевого рівня (Kommunen). 2007 року федеральний уряд заснував **Федеральний фонд культури забудованого середовища** (Bundesstiftung Baukultur), розрахований на активне залучення та створення мережі вирішення нагальних міських проблем і сприяння якості життя через забудоване середовище. Фонд має власну програму, основний підхід котрої полягає в стимулюванні громадського обговорення через заходи, воркшопи, співпрацю та публікації. Основна цільова аудиторія — архітектори, проектувальники та девелопери. На матеріалах воркшопів і професійних та громадських заходів кожні два роки публіку-

ється звіт про **культуру забудованого середовища** (Baukultur). Цей звіт містить рекомендації насамперед для політиків, законодавців та експертів. Фонд фінансується Федеральним міністерством захисту довкілля, будівництва та безпеки атомних електростанцій, а його воркшопи та звіти підтримуються Федеральним фондом довкілля Німеччини (Deutsche Bundesstiftung Umwelt).

На місцевому (районному чи муніципальному) рівні **Управління контролю за будівництвом** (Bauaufsichtsbehörde) у складі Департаменту планування відповідає за впровадження бранденбурзьких будівельних норм і за дозволи, пов'язані з будівництвом або адаптацією будівель. **Нижнє управління охорони спадщини** (Untere Denkmalschutzbehörde) відповідає за землекористування, схвалення будівництва та дозволи, пов'язані з об'єктами спадщини. Департамент міського планування (Stadtplanungsamt) у співпраці з іншими планувальниками **Будівельної та житлової інспекції** (Bau- und Wohnaufsicht) і Нижнім управлінням охорони спадщини відіграє важливу роль у дослідженні можливої адаптації спадщини з охоронним статусом.

Професійний природоохоронний орган на державному рівні (Landesdenkmalamt) видає постанови та бере участь у переговорах із власниками, архітекторами та планувальниками щодо запланованого адаптивного перевикористання. Ключове повноваження природоохоронного органу полягає у визначенні об'єктів як спадщини. Окрім того, за певних умов необхідно проконсультуватися з природоохоронним органом щодо перепланування.

Вищий орган охорони спадщини (Oberste Denkmalschutzbehörde) у Бранденбурзі є частиною Міністерства науки, досліджень і культури та ухвалює рішення у разі конфліктів між органом охорони та Нижнім управлінням охорони спадщини. Що стосується охорони спадщини, Міністерство науки, досліджень і культури є найвищим органом влади в Бранденбурзі: воно бере на себе захист активів спадщини, які мають ширше значення для усїєї землі, а не лише для муніципалітету. У деяких інших землях міністерства організовані по-іншому, а охорона спадщини підпорядковується міністерствам міського розвитку чи внутрішніх справ.

Інші міністерства також можуть впливати на проекти адаптації спадщини. Прикладом, Федеральне міністерство внутрішніх справ, будівництва та батьківщини (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) спільно із земельними міністерствами будівництва розробили програми для фінансування будівництва житла або адаптивного перевикористання, включно із програмою «Охорона міської спадщини» (Städtebaulicher Denkmalschutz). Ці програми часто залежать від конкретної місцевості та орієнтовані на міські райони, що ускладнює фінансування проектів у сільській місцевості. Уповноважений Федерального уряду з питань культури та медіа (Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien — ВКМ) фінансував програму збереження спадщини під назвою «Національно значущі культурні пам'ятки» (Denkmalpflegeprogramm «National wertvolle Kulturdenkmäler»), а також «Інвестиції в національні культурні установи Східної

Німеччині» (Investitionen für nationale Kultureinrichtungen in Ostdeutschland). Такі інвестиції співфінансуються земельним рівнем, муніципалітетами або третіми сторонами, причому останні — це власники таких активів або зацікавлені фонди.

Вплив муніципалітетів на політику та практику пристосування історичних будівель здебільшого залежить від добробуту муніципалітету. Великі та заможні муніципалітети мають засоби для підтримки адаптації та охорони спадщини. Муніципальне керівництво складається із ключових осіб, що ухвалюють рішення у визначенні стимулів для певних видів роботи. Органи планування та економіки менших муніципалітетів зазвичай не мають особливих засобів підтримки. Однак вони можуть запропонувати поради та посередництво у заявках на будівництво та заявках на зменшення вимог до місця паркування.

Іншим суб'єктом є **місцеві кооперативи**, що розробляють житлові або соціальні послуги (включно для соціальних/сільських центрів). **Закон про кооперативи** регулює права та вимоги до кооперативів. Це може сприяти появі більших колективних проєктів повторного використання будівель. Але це буде можливим у випадку, якщо для індивідуальних членів зменшиться ризик інвестицій частки у кооператив і буде гарантована можливість повернення частки після виходу з кооперативу. Більше того, модель кооперативу забезпечує демократичне самовизначення його членів, створює більше можливостей для інклюзії і творчості в межах проєкту.

Нормативний контекст

Інструкції щодо будівель (**Bauordnungen**) ухвалюються на земельному рівні. Після того, як подано проєкт адаптації пам'ятки, будівлі перевіряються на відповідність будівельним стандартам. **Bauordnungen** регулюють використання, відстань до інших будівель, висоту, освітлення, теплоізоляційну акустику, протипожежну безпеку, використання матеріалів, дренаж тощо. Однак, федеральні зусилля спрямовані на налагодження узгодженості між різними земельними нормативними актами шляхом визначення загального зразка будівельних норм (Musterbauordnung). Цей зразок актуальний для будь-якого варіанту адаптивного перевикористання. Найважливішим законом на національному рівні, що регулює будівництво, є **Постанова про енергозбереження 2002 року** (Energieeinsparverordnung), яка визначає стандарти опалення та теплоізоляції. Приміром, якщо реконструювати будинки, що входять у перелік пам'яток, то можна отримати **звільнення** від дотримання вимог щодо енергозбереження (відповідно до Указу про енергозбереження, EnEV) та стандартів пожежної безпеки.

Відповідність будівельних програм будівельним стандартам перевіряється на місцевому рівні **Управлінням будівельного контролю** (Bauaufsichtsbehörde) в межах муніципального відділу планування, що відповідає за впровадження регіональних будівельних норм і дозволів, пов'язаних із будівництвом або адаптивним перевикористанням.

Виклики

Збереження спадщини часто зображується як перешкода для адаптивного перевикористання, адже офіційний статус пам'ятки ускладнює пристосування будівлі для доступності, енергоефективності, використання фотоелектричних елементів, переобладнання горищ тощо. Посадових осіб регулярно критикують за те, що вони вимагають дорогих стандартів збереження, не розглядаючи при тому аспектів (економічної) доцільності та сталості, що може призвести до тривалого процесу переговорів, а іноді й до руйнування будівлі. Інші сторони заперечують ці докори, адже офіційні особи обговорюють можливі адаптації із власниками, планувальниками, архітекторами, які враховують різноманітні проблеми структурної стабільності будівлі, пожежної безпеки, цінностей спадщини, а також економічної доцільності. З цього погляду, локальна система охорони спадщини вважається корисною, адже дозволяє покращувати інформування про спадщину та власне пряму комунікацію.

Ресурси: фінансування та стимулювання перевикористання спадщини

Після об'єднання Німеччини 1990 року, збереження спадщини вимагало значного фінансування у Східній Німеччині, а з ним — офіційного курсу на створення рівних умов життя. У 1990-х і 2000-х було досить складно запровадити цей курс у кількох регіонах Східної Німеччині, а також у регіонах Західної Німеччини, де населення стрімко зменшувалося. Це призвело до **проблеми догляду (або знесення) будівель**, адже вони здебільшого залишалися невикористаними. Нині житлове питання є гострішим у великих містах. Водночас не вистачає земель під нові забудови. Отже, питання адаптивного повторного використання історичних будівель стає дедалі актуальнішим і вигіднішим для ринків міського житла.

Фінансування є тією сферою, де першу роль відіграє федеральний уряд (а не земельний). Різні цілі та пріоритети національних міністерств по-різному збігаються з адаптивним перевикористанням. Як зазначалося вище, програма «**Охорона міської спадщини**» (Städtebaulicher Denkmalschutz) фінансується Федеральним міністерством внутрішніх справ, будівництва та батьківщини спільно із земельними міністерствами будівництва. Уперше її запровадили 1991 року на нових землях колишньої Східної Німеччини, а 2009 року поширили на всі землі. Це та-

кож допомогло залучити додаткові кошти ЄС (Franz, 2015). Ба більше, **Уповноважений Федерального уряду з питань культури та ЗМІ** розробив **інвестиційні програми** (детальніше вище). Окрім фінансування, існують також **стимули**, приміром, **списання податків** – іще одна ключова сфера, де федеральний закон і уряд відіграють провідну роль. Власникам пам'яток може бути надано списання податку в розмірі близько 10 %. Це означає, що 10 % вартості можна задекларувати як витрати на догляд за пам'яткою, а отже зменшити оподатковуваний дохід. У міських районах, де заплановано реабілітацію/санацію, реновація пам'яток зазвичай передбачає списання 10 % податків. Фінансування сільської місцевості через **Федеральне міністерство сільського господарства** також певною мірою покриває витрати на збереження об'єктів спадщини. Як зазначалося раніше, ЄС (через програми LEADER/CLLR) відіграє важливу роль у фінансуванні розвитку сільської місцевості. **Федеральне міністерство у справах сім'ї, літніх громадян, жінок і молоді** фінансує проекти через різноманітні програми. Частина цього фінансування може бути використана для адаптації спадщини; **спеціальні державні фонди** (Sondermittel) можуть бути перенаправлені політиками (часто на національному рівні) на конкретні цілі. Опитані нами фахівці пояснили, що навіть експертам зі спадщини складно отримати цілісну інформацію щодо створення спеціальних державних фондів і їхні цілі.

Регіональні міністерства можуть мати бюджет на збереження спадщини (Landesprogramme der Denkmalpflege). Окрім того, регіональні міністерства підтримують конкретні програми для окремих заходів, приміром, відновлення солом'яних дахів, дерев'яних будинків. Регіональні державні банки пропонують **кредити** на більш привабливих умовах для повторного використання пам'яток. У деяких, але не всіх, землях також існують державні стимули для створення кооперативів. Фінансова підтримка також надходить від різноманітних **приватних і громадських фондів**, що займаються спадщиною та її охороною, включно із Кредитною установою для реконструкції (Kreditanstalt für Wiederaufbau), Німецьким федеральним фондом довкілля (Deutsche Bundesstiftung Umwelt), Фондом Боша (Bosch-Stiftung), Німецьким фондом захисту пам'яток (Deutsche Stiftung Denkmalschutz), Wüstenrot Stiftung і Stiftung trias. Масштаби цих фондів та бюджетів різняться. Їхня робота здебільшого пов'язана з фінансуванням. Отже, вони впливають на практику адаптації будівель з погляду того, куди саме іде фінансування, а також на формулювання критеріїв, необхідних для фінансування.

Stiftung trias використовує різні інструменти: від краудфандингу до особистих запитів, а також фінансує реабілітацію будівель через спадкове право на будівництво (Erbbaurecht). Це забезпечує збереження певної соціальної мети проектів та захищає від комерціалізації та тиску джентрифікації (детальніше про підтримку спадщини фондом trias див. на прикладі проекту Ексротапринт у Берліні).

Приміром, **програма енергетичної реабілітації/санації міст** (Energetische Stadtsanierung), керована федеральним державним банком «Кредитна установа для реконструкції», фінансує персонал та інші ресурси для інтегрованої концепції мікрорайону, аби підвищити енергоефективність, що враховує проблеми спадщини. Інший приватний фонд, Фонд Боша, проводить програму Neulandgewinner для **підтримки сільських проєктів**, спрямованих на сприяння громадській активності та культурній діяльності. Програма пропонує фінансову підтримку, а також **форум для знайомства із іншими проєктами та суб'єктами** політичної, адміністративної та економічної сфери. Регіональна торгово-промислова палата (Industrie und Handelskammer) **пропонує підтримку стартапам і компаніям**, допомагаючи зорієнтуватися в питаннях фінансів і розвитку бізнесу. У деяких землях наявні громадські фонди (див. список вище).

У Бранденбурзі **Міністерства науки, досліджень і культури** також відіграють певну роль у забезпеченні фінансування проєктів. **Регіональні державні банки** також важливі суб'єкти у наданні державних і приватних інвестицій у сферах економіки, інфраструктури, розвитку житлового будівництва та зайнятості. Особливий інтерес для адаптивного перевикористання будівель становить програма Інвестиційного банку землі Бранденбург (ILB) для житлового будівництва, яка може передбачати реконструкцію та розширення будівель. Вона пропонує безвідсотковий кредит і субсидії на нові розробки та реконструкцію. Інші **гранти** доступні для додаткових витрат, пов'язаних із адаптивним перевикористанням, захистом спадщини, дітьми або інклюзивністю. Вона націлена на тих приватних осіб і домогосподарства в центральних міських районах, що підпадають під певний пороговий рівень доходу. Було запроваджено пілотну програму для колективних форм життя, проте з недоліком: наразі вона не пропонує підтримки для проєктів у сільській місцевості, таких як [Hof Prädikow](#).

На муніципальному рівні можуть бути запропоновані стимули для адаптації будівель, як-от уважніше ставлення до проблем охорони спадщини, зменшення вимог до паркування, згода на розміщення зупинки громадського автобуса поблизу тощо.

Інші фактори: участь громади, культура, стійкість

Культурна політика Німеччини до її возз'єднання завжди надавала пріоритет інтеграції культурної ідентичності, культурної спадщини, культурного розмаїття та участі в культурному житті. Сьогодні одна з її головних цілей – уможливити залучення якомога більшої кількості людей.

Програма міської спадщини (Städtebaulicher Denkmalschutz) спрямована на стимулювання соціальної участі у житті районів та участі громадян у захисті спадщини.

Вищезгадана програма IBL також стимулює інтеграцію спадщини, культури та партисипації.

Щодо зв'язку з екологічною сталістю, національний державний банк «Кредит-на установа для реконструкції» запустив програму відновлення міст, пов'язану з енергетикою. Ця програма підтримує підвищення енергоефективності в об'єктах спадщини.

Тренди в Німеччині (підсумок)

Стимулювання пристосування спадщини безпосередньо підпадає під відповідальність міністерств, пов'язаних з плануванням і спадщиною. Проте існують й інші міністерства, робота котрих стосується адаптивного перевикористання спадщини. **Комплексний підхід** означає, що проєкти, фінансовані Міністерством сільського господарства або Міністерством у справах сім'ї, літніх громадян, жінок і молоді, також є актуальними. На додачу, існують приватні фонди, що часто оперують на місцевому рівні, але діють і по всій країні. Зважаючи на те, що кошти ЄС також можуть використовуватися для адаптивного перевикористання, витворюється **складна законодавча та фінансова система**, у якій повинні орієнтуватися люди, що керують проєктами адаптивного повторного використання спадщини.

У цій складній системі **з'явилися деякі (не)урядові організації, що надають експертні поради та вказівки**, приміром, щодо того, як найкраще провести зміни будівлі (наприклад, радять тип ізоляції чи заходи щодо доступності) у контексті охорони спадщини.

Програма збереження міської спадщини (Städtebaulicher Denkmalschutz) — важливе джерело фінансування збереження міської спадщини. Вона передбачає комплексний підхід, що поєднує проблеми реконструкції, економічного розвитку, соціальної участі у плануванні та житті районів та залучення до проблем охорони спадщини.

У нинішньому економічному контексті проєктами адаптивного перевикористання здебільшого керують суб'єкти громадянського суспільства із наміром переобладнати будівлі у житлові. Ми бачимо, що адаптивне перевикористання нечасто фінансується через бажання зберегти спадщину, але, скоріше, через потреби у житлі на кілька поколінь, потреби в більшій доступності будівель та житлі для людей з інвалідністю.

Після возз'єднання Німеччини, у кількох містах Східної Німеччини зменшилася кількість населення, відповідно спорожніли будівлі. Зрештою ця тенденція зачепила і райони Західної Німеччини. У великих містах зросла потреба в житлі, що стало причиною переосмислення практики адаптивного повторного використання. Пристосування будівель до нових функцій нині стає дедалі актуальнішим, особливо в контексті дуже прибуткового міського ринку житла.

Проєкти адаптивного повторного використання вимагають індивідуальних рішень. Групи громадянського суспільства часто виявляють більшу креативність і колективну здатність брати участь у цих завданнях, інноваційно трансформувати будівлі та простори. Дефіцит житла в містах стимулює створення таких об'єднань. Однак існують також проєкти адаптивного перевикористання, що задовольняють інші потреби: створення художніх майстерень, соціальних центрів, центрів догляду за дітьми чи сільських громадських центрів тощо.

Створення **кооперативу** для участі в проєктах адаптивного перевикористання може бути виграшним рішенням, оскільки це зменшує індивідуальний інвестиційний ризик. Супутнім недоліком такої кооперативної моделі є те, що індивідуальні інвестиції не створюють великого потенційного грошового інтересу (або навіть жодного прибутку) для окремої людини. Модель кооперативу також передбачає демократичне самовизначення членів кооперативу та більшу здатність до креативності й адаптації. Однак це може бути більш трудомістким шляхом.

У системі планування та охорони спадщини існує **простір для переговорів між компаніями, власниками, планувальниками, архітекторами**, націлений на те, щоби визначити можливі адаптації, що врахували би проблеми використання, будівництва, пожежної безпеки, спадщини, економічної сталості тощо. Тому місцева система охорони спадщини вважається ефективною, оскільки вона забезпечує більшу обізнаність і пряму комунікацію. Проте інші вважають охорону спадщини перешкодою для сталого економічного розвитку.

Проблемні місця

Висока щільність населення і складність нормативних актів можуть бути проблемними місцями у системі.

Співіснування різних правил і відмінностей між землями, а також різноманіття джерел фінансування для адаптивного перевикористання спадщини передбачає можливу відсутність узгодженого підходу. Це особливо важко для тих, хто намагається задіяти адаптивне перевикористання на кількох землях по всій країні.

Висока конкуренція за державні та приватні кошти, адже ресурсів менше, ніж вимагається проєктами адаптивного перевикористання.

Отримання фінансування для адаптивного перевикористання вимагає поінформованості щодо наявних програм фінансування в багатьох сферах, котрі неявно націлені на адаптивне перевикористання, але можуть надати кошти. Таким чином, окрім знань, також потрібно бути креативними, щоби уявити, яким чином певні кошти можуть бути актуальними для цілей адаптивного перевикористання. У [Hof Prädikow](#), наприклад, федеральні фонди для проживання кількох поколінь можуть забезпечити ремонт однієї будівлі.

Існує декілька проблем із поточним проєктним фінансуванням спадщини, яке надає уряд.

Проєктне фінансування спадщини є трудомістким та потребує експертних знань. Система фінансування є складною. Подача заявок вимагає особливої експертної координації проєкту.

Часто необхідно здійснити попереднє інвестування (розробку планів, кошторис витрат тощо), щоби подати заявку на отримання коштів або кредиту. Це забирає багато часу та досить ризиковано для малого бізнесу/інвесторів, оскільки результат передбачити неможливо. Замість того, щоби надавати державні кошти для покриття різниці між звичайним ремонтом і ремонтом, який відповідає стандартам збереження спадщини, власники мусять подати заявку на отримання коштів у рамках складної системи фінансування.

Дуже важко постійно стежити за усіма можливостями фінансування проєктів. Окрім того, може бути важко виконати (попередні) вимоги фінансових органів, особливо у контексті фінансування ЄС, а також федеральних джерел або джерел на рівні земель. Потрібно декілька етапів, а це ускладнює процес і часом робить його непередбачуваним, а отже ризикованим. Подача заявок вимагає експертної координації проєкту, яку не кожна місцева громада чи група громадянського суспільства може гарантувати або дозволити собі. Через складність процесу подання заявки іноді фінансування стає доступними уже тоді, коли його важко використати (через погані погодні умови чи дедлайни). Тому в таких випадках фінансові кошти не повертаються.

Державі легше, ніж фондам, фінансувати проєкти, які можуть бути прибутковими.

Державі легше фінансувати проекти, що можуть приносити прибуток. Фонди зазвичай реєструються як благодійні/некомерційні, обмежуючись підтримкою некомерційних проектів. Тому некомерційним організаціям важко підтримувати прибуткові проекти, навіть якщо в них беруть участь лише представники малого бізнесу.

Коли йдеться про збереження спадщини (а не перевикористання), то більшість фінансування надходить із державних джерел.

Державне фінансування критикують за непропорційну підтримку певних проектів (приміром, об'єктів Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО) й ігнорування інших «звичайних» об'єктів.

Адаптивне перевикористання спадщини, що не входить до офіційного реєстру пам'яток, може дорого обійтися, оскільки для них немає жодних стимулів чи державного фінансування. Допускається відносно невелика гнучкість у змінах зовнішнього вигляду історичних районів або фасадів пам'яток. Це особливо складно у контексті перевикористання житла, коли з'являються запити на (більші) вікна чи навіть балкони. Складно запроваджувати нові функції для будівель, враховуючи юридичні особливості планів землекористування та розвитку.

Сільські райони часто не охоплюються федеральними програмами фінансування/інвестування, які сприяють пристосуванню спадщини.

Сільські райони часто не охоплюються федеральними програмами фінансування/інвестицій, які сприяють перевикористанню, приміром, через перепланування у житло: основна увага приділяється міським районам. Для сільської місцевості наразі існують лише пілотні дотаційні програми.

Суворі будівельні норми часто критикують за те, що вони перешкоджають креативним варіантам перевикористання.

Після того, як план розвитку (Bebauungsplan) підкріплений законом, змінити його стає важко. План забудови може передбачати більшу щільність і висоту будівель, а це погіршує історичний ландшафт.

Інтерв'ю

Уве Фербер (Uwe Ferber), планувальник і виконавчий директор «StadtLand GmbH» (планувальне бюро), Лейпциг.

Георг Франк (Georg Frank), природоохоронець, Бранденбурзьке агентство охорони природи, Цоссен (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum).

Манфред Гернер (Manfred Gerner), професор і член Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstätte e.V., Фульда.

Катрін Гютер-Кей (Katrin Hüther-Kay), консультантка компанії, промислово-торговельна палата, Остбранденбург, Еркнер.

Рольф Нови-Гуй (Rolf Novy-Huy) та Крістіан Дарр (Christian Darr), Stiftung trias та OpenHeritage, Гаттінген.

Сильвія Шеффнер (Sylvia Schäffner), інвестиційна радниця, економічне управління муніципалітету Landkreis Märkisch-Oderland.

Бенджамін Шарвейтер (Benjamin Scharwächter), активіст проекту адаптації спадщини "Hof Prädikow".

Ульріке Вендланд (Ulrike Wendland), консерваторка, керівниця Управління охорони пам'яток та археології Саксонії-Ангальт (Landeskonservatorin und Leiterin des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt), Галле.

Бібліографія

Blumenreich, Ulrike (2020). Country profile: Germany (February 2020), in: Cultural Policies and Trends Compendium, https://www.culturalpolicies.net/wp-content/uploads/pdf_full/germany/germany_022020.pdf

Franz, Yvonne (2015). Gentrification in Neighbourhood Development: Case Studies from New York City, Berlin and Vienna. Vienna: Vienna University Press.

Kiesow G. (2000). Denkmalpflege in Deutschland: eine Einführung. Stuttgart: Theiss.

Löhnig M. (2019). The "Social Function of Property" in German Law, in: Babie P., Viven-Wilksch J. (eds.), Léon Duguit and the Social Obligation Norm of Property. Singapore: Springer.

Переклад з англійської: Юлія Куліш