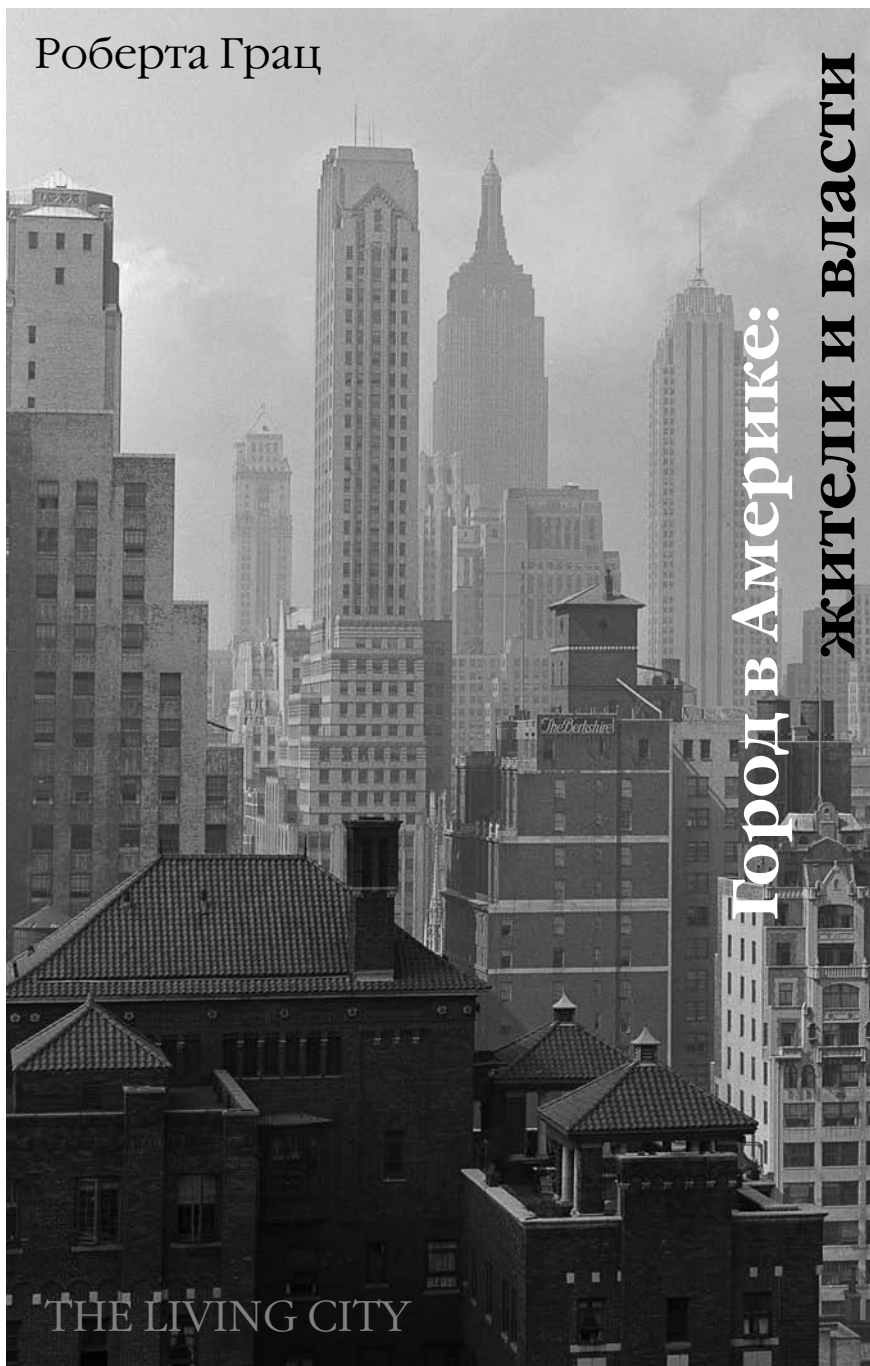


Роберта Грац



Город в Америке:
ЖИТЕЛИ И ВЛАСТИ

THE LIVING CITY

Roberta
Brandes Gratz

.....

THE LIVING CITY

Simon and Schuster. N.Y

Роберта
Брандес Грац

**Город в Америке:
жители и власти**

**«Общество Развития Родной Культуры»
2008**

Оглавление

Предисловие переводчика	5
Предисловие переводчика ко второму изданию	9
Предисловие	12
Введение	37
Глава 1. Серьезные размышления о мелком	51
Глава 2. Викторiana - викторианский район Саванны	69
Глава 3. Джентрификация и перемещение	87
Глава 4. Как выигрываются стычки и проигрываются войны	111
Глава 5. Постижение уроков	151
Глава 6. Градоводство	179
Глава 7. Плановое сокращение периметра	211
Глава 8. Распыление города	229
Глава 9. Скромные широкие шаги	245
Глава 10. Снаружи и внутри	263
Глава 11. Как избежать ошибочных уроков	285
Глава 12. Виновники	309
Глава 13. Ценность улицы	327
Глава 14. Вторая молодость старых районов	349
Глава 15. Прошлое, которое повторяется без конца	369
Глава 16. Весь вопрос: зачем?	393
Эпилог	414

Предисловие переводчика

Я услышал Роберту Грац на зальцбургском Семинаре урбанистов и девелоперов в апреле 1994г. Старый, недурно отреставрированный замок. Альпы, отражающиеся в зеркале обширного пруда. Стриженные боскеты. Скрип ступеней витых лестниц, ведущих на балкон библиотеки. В полудне ходьба через заросшую густыми деревьями гору, на вершине которой, как и положено, высятся епископский замок, милый город, где по воскресеньям в главном соборе – Моцарт, а в церкви у Доминиканцев – Гайдн.

В этой обволакивающей среде работалось, как ни странно, легко. Роберта, крепкая некрупная женщина, с короткой стрижкой и упрямой посадкой головы, вела одну из рабочих групп уверенно и спокойно, но за смягченными интонациями очень правильной для американки английской речи проступала глубокая включенность в городские проблемы, если не сдержанная страстность.

Госпожа Грац обращала ко мне умные вопросы о российских делах. Мы разговорились, и я обронил, что готовлю перевод книжки Кристофера Дэя «Места, где обитает душа».

Уже в Москву пришла бандероль с книгой и записка, в которой автор передавала мне право перевода и публикации, ежели таковые мне покажутся резонными. Показались летом того же года. Воспользовавшись любезностью Института имени Кенна в Вашингтоне, пригласившего меня для работы в качестве «гостящего ученого», мы с женой провели также десять дней в Нью Йорке. Я бывал там неоднократно, но только теперь, благодаря Роберте и ее друзьям, мог увидеть и понять то, что никак невозможно заметить досужему туристу, даже с профессиональным взглядом. Мы жили дома у Роберты. Они с мужем обитают в обширной квартире на втором этаже добротного жилого небоскреба в стиле Ар Деко 20-х годов: внимательная охрана в подъезде, сохранившиеся инкрустации деревянных панелей вестибюля и лифтов, листы проекта этого здания на стенах холлов. Дом – на Сентрал Парк Вест Сайд, в ста шагах от Коламбус Серкл, где перед входом в Центральный Парк пересекаются Бродвей и Восьмая Авеню. Не случайно при обсуждении со строительства Линкольн-Центра или проектов

реконструкции Коламбус Серкл Роберта столь пристрастна – она там живет.

Дональд Грац – дизайнер и мебельный фабрикант (его небольшая фабрика на 30 рабочих мест работает по индивидуальным заказам), блестящий знаток работ со стеклом и металлом. Квартира, остекленная веранда которой открыта на Парк, а с торца – на статую Колумба и световое табло высоко в небе, где указывается и точное время, и температура воздуха, что весьма удобно, набита всевозможным хламом. Авторский фарфор и вывески мороженого 20-х годов, добротная живопись и старые кукольные дома с полным оборудованием, игрушки и поделки провинциальных умельцев Новой Англии конца прошлого века, газосветные буквы 50-х годов... За окном – величайший город мира «Багдад-над-подземкой», как его называл О'Тенри, самый центр этого центра урбанистической цивилизации. В квартире – тени города, который был давно и совсем еще недавно. На книжных полках (книг для американского дома вне университетского круга довольно много) – тоже царит город. Американский город прежде всего.

Упреждать читательское впечатление от этой книги нецелесообразно. Она говорит сама за себя. Считающая себя ученицей другой умной дамы, Джейн Джекобс, книга которой «Жизнь и смерть великого американского города» наделала немало шума в начале 60-х годов, Роберта Грац продолжает ее дело. Она – не архитектор, не искусствовед и не историк. Она – газетный публицист, всю свою профессиональную жизнь, всю страстность натуры вложившая в тему города как города людей. Во многом совпадая с автором по принципиальным взглядам на градостроительство, как она называет свою главную тему, я далек от категоричности Роберты Грац в ряде оценок. Учитывая резоны автора, мне не дано понять всю меру ненависти Роберты к кондиционированным торговым центрам, особенно учитывая, что на этот раз мы были в Америке в июле-августе, когда выжить на городской улице сложновато. Мне не дано разделить неприязнь автора к остекленным переходам, связывающим высотные здания даунтауна в Миннеаполисе, – я был там в феврале и вполне мог оценить защиту от пронизывающего до костей ветра, которую дают эти переходы. Мне, честно говоря, трудновато в полноте воспринять

ненависть автора к отелю Портмана на Таймс Скуэр, хотя следует признать, что я уже не застал снесенных под его сооружение театров, не был на их спектаклях, я сам не переживал судьбу кварталов Нью Йорка и других американских городов как свою судьбу. К сожалению, из всех городов, которые являются героями этой книги, я был лишь в немногих, так что по большинству свидетельств Роберты у меня нет собственного мнения. Есть явное совпадение восприятия Балтимора, Филадельфии и Торонто. Нет совпадения для Чикаго. Вашингтон же, который я знаю лучше всего, ненавидим Робертой Грац столь страстно и столь пристрастно (это окрашено ЕЕ счетом к ЕЕ власти в ЕЕ стране), что о нем почти ни слова и нет.

Но вот, что мне показалось, может, интереснее всего, что я мог сам выяснить при анализе того, как функционирует Вашингтон (не как столица, а как живой город) и что с множеством деталей изложено Робертой Грац, – это неожиданная, удивительная легкость, с которой в таких чужих, таких иных американских ситуациях опознаются наши ситуации в наших городах. Трудно поверить тем, кто всегда был уверен в том, что «там» все по-другому, что «там» такая же бюрократия и такие же бюрократические игры, так же проталкиваются решения и также случается надругательство над здравым смыслом, так же не слышат разумных доводов и предпочитают готовые привычные решения новому интеллектуальному усилию, новому риску, вообще новому.

У такого рода книг, как «Living City», нет обязанности быть полезными неким непосредственным образом. Вполне достаточно, когда можно узнать о том, как живут города Америки, воспринимаемые в логике снизу-вверх: от дома, от двора, от соседства, представляющего собой нечто среднее между обжитым кварталом и обжитым микрорайоном (насколько последнее возможно), к городу.

Беря на себя обязательство сделать перевод, начав эту работу, я не мог предположить того, что эта книга обладает ко всему прочему достоинствами почти учебника градостроительства, да к тому же настолько универсального, что три четверти его содержания, лишь косвенно соотносимы с опытом городов Западной Европы, но прямо и недвусмысленно приложимы к городу России сегодня.

Мне пришлось, скрепя сердце, отказаться от буквального воспроизведения оригинального названия, потому что «Живой город» по-русски звучит глуповато. Избранное после некоторых колебаний название книги во всяком случае точно по смыслу.

В мае 1995 года мы вновь встретились с Робертой в том же Зальцбурге, где обсуждалась тема «бедность в городе», животрепещущая отнюдь не только в наших палестинах. Госпожа Грац, чешский перевод книги которой готовится с некоторым запозданием относительно русского, а японский к тому времени уже уже вышел, официально продала мне копирайт за 1 доллар, что для американца во всяком случае, снимает несимпатичный оттенок «дарености», т.е. снятия ценности. На этом семинаре Рон Шифман, неоднократно упомянутый в книге директор Института Пратта в Нью Йорке, ответил принципиальным согласием на мое предложение провести двухлетнее параллельное исследование квартала в центре Москвы, где-нибудь на периферии Замоскворечья, и ньюйоркского, не мнения запущенного квартала.

Там же Грац и Шифман представили мне Иоланду Гарсиа, возглавляющую новую и очень сильную организацию самоуправления в Южном Бронксе. Эта организация именует себя *Nos Quedamos* т.е., «Мы победим!». Ей уже удалось добиться не только отказа городских властей от «градостроительной» программы реконструкции в пользу «градоводческой», но и одобрения альтернативной программы развития территории. Эта новая история стала отличным подтверждением тому, что книга Роберты Грац не устарела, что опыт продолжается. И в самом деле, не прошло и двух месяцев, как уже в Москве мы обсуждали с Роном детали дальнейшей совместной работы Института Пратта и Академии городской среды, которая становится тем интереснее, что к Москве и Нью Йорку добавляется еще и немецкий Дортмунд с когда-то промышленным, а ныне полутрущобным кварталом у реки.

Вячеслав Глазычев
Июнь, 1995 г.
Москва.

Предисловие переводчика ко второму изданию

За двенадцать лет, прошедших после русского издания книги Роберты Грац, многое, естественно, изменилось.

Изменилось в жизни автора: Роберта Грац завершает новую книгу. И в жизни переводчика переменилось многое. Я пять лет проработал в Центре стратегических исследований Приволжского федерального округа, с помощью студентов и аспирантов исследовал повседневную жизнь двухсот малых городов, лежащих на периферии или в глубинке пятнадцати приволжских регионов. Разрабатывал программы развития совместно с жителями городков Чувашии, Татарстана, Мордовии, Кировской и Оренбургской областей. Опубликовал несколько собственных книг и перевел книгу учителя Роберты Грац – Джейн Джекобс, отважного пионера борьбы против неразумия городских властей и алчности девелоперов. Отработал в Общественной палате Российской Федерации первые два года ее существования, возглавив комиссию по вопросам регионального развития и местного самоуправления. Встретился с тысячами людей в половине российских регионов.

Многое изменилось и в США. С одной стороны, деятельность общественных структур столь же востребована, как и пятнадцать лет назад, так как доля людей, которые не в состоянии сами обеспечить себе приемлемые условия проживания, отнюдь не уменьшилась. Напротив, за счет законной и незаконной иммиграции, равно как и за счет размывания традиционного среднего класса, существенная часть которого экономически деградировала, эта доля только выросла. С другой стороны, поколение студентов конца 60-х годов, бурно протестовавших против буржуазного истеблишмента, сильно постарело. По контрасту с родителями дети этого поколения резво вступили в ряды несколько обновившегося истеблишмента, а те из них, кто пошел по стопам родителей, преобразовали структуру третьего сектора в своего рода индустрию. Рутинизация деятельности общественных организаций, дополненная естественным бюрократизмом процесса предоставления грантов благотворительными фондами, привела к тому, что подлин-

ный энтузиазм, которым пропитана книга Грац, уже принадлежит истории.

Многое переменилось в России, где общественные организации и, Общественная палата сыграли существенную роль в разрешении трагедий людей, вложивших собственные средства в строительство жилья и беззастенчиво обманутых застройщиками. Длительная гражданская кампания все же привела, наконец, к принятию закона, увеличившего финансовую ответственность застройщиков, и к тому, что муниципальные власти в большинстве случаев приняли на себя достройку незавершенных зданий. Сложилась эффективная, как правило, деятельность по улучшению условий жизни на уровне подъезда и (реже) целого многоквартирного дома. Появились новые структуры, вроде Совета по стратегии развития Калининграда, в которых депутаты местных советов, представители бизнес-сообщества и эксперты научились работать как партнеры. Не только в крупных городах, но и в малых, и даже в иных селах сложились работоспособные общественные структуры, вроде Ассоциации сельских поселений Челябинской области, которая ради повышения публичного контроля над расходованием бюджетных средств наладила надежные связи с независимыми экспертами. В то же время приходится признать, что между этими горизонтами остается ничем не заполненный разрыв – как раз на том уровне деятельности среднего масштаба, которым посвящена книга Роберты.

Некоторые надежды связаны с принятым по инициативе Общественной палаты законом об эндаументе – целевом капитале, образуемом частными предприятиями, который открыл дорогу формированию экономически сильных благотворительных фондов, без которых невозможен подлинный размах экспертной поддержки общественных инициатив по развитию городской среды. И все же до желаемого положения дел очень далеко. Все еще слишком многие привычным образом ждут поддержки только от власти и напрямую от власти, при этом привычно браня власть за нерасторопность. Все еще слишком мало активных людей осознало, что права человека включают не только прямые политические свободы, но и базовые права на человеческие условия проживания, которые в за-

пущенном российском коммунальном хозяйстве силами одной бюрократии создать невозможно.

Многое изменилось в Прибалтике, где законы о реституции недвижимости создали отчаянно трудную ситуацию для тысяч ни в чем не повинных людей, сформировав очевидный спрос на деятельность общественных организаций, которые были бы способны оказать практическое содействие выселяемым. Это делает, как я надеюсь, переиздание книги Грац особенно полезным.

Вячеслав Глазычев
Январь, 2008 г.
Москва.

Предисловие

Я родилась в городе. Нью Йорке. Но при этом я увидела свет в соседстве, в «соседстве соседств» – Гринвич Вилидж, с его многообразием построек и людей и с той атмосферой дружелюбия, что свойственна маленькому городу. Сорок восемь лет спустя я стала верной поклонницей города. Так было не сразу. Потребовалось прожить старшие школьные годы в пригороде, чтобы я поняла, что по доброй воле никогда не буду жить вне городской черты. Я готова понять, что влечет людей в пригороды, да и Вестпорт в Коннектикуте, где мы жили, имел несомненно свою прелесть. У города и пригородов свой стиль, свои достоинства, и я не склонна перевозносить одно в ущерб другому.

Мне потребовался опыт пятнадцатилетней работы в роли репортера «Нью Йорк Пост», – отмерить шагами по улицам больше миль, чем многим удастся за всю жизнь, чтобы как следует постичь тот динамизм, что дает городу жизненную энергию. В газету я писала репортажи о жилище, о путях обновления города и о битве соседств за выживание, о скромных успехах и крупных провалах, о сохранении следов истории и возрождении кварталов. Я видела, как городские политики повторяют прошлые ошибки из-за неточности в определении интересов и ложной ориентации анализа, что вставали на пути приемлемых перемен. И я видела, как иные соседства возрождались вопреки затруднениям, выставляемым на их пути чиновниками. Тому, что я знаю теперь о реконструкции городов, я научилась в первую очередь в соседствах Нью Йорка, у людей, которые боролись за сохранение куска своей земли. Отслеживая усилия, которые прикладывали жители одного только квартала, чтобы выжить и сохранить его, можно узнать гораздо больше, чем из кропотливого изучения правительственных отчетов и аналитических штудий о городской политике на полках Библиотеки Конгресса. Убеждаешься в том, что от самих жителей соседского сообщества можно узнать больше полезного, чем от всех планировщиков и теоретиков вместе взятых.

В начале семидесятых я стала изучать движение в защиту памятников и писать о нем – сначала в Нью Йорке, затем по всей стране. В значительной степени именно это движение помогло

мне да и многим другим уяснить, почему такое множество наших городов словно были приговорены судьбой к саморазрушению. Люди видели, как в пятидесятые и шестидесятые годы бульдозеристы работали сверхурочно, снося соседства, стирая в порошок архитектурные сокровища, которые были частью их собственной жизни, истребляя ту социальную ткань, что связывает бесчисленными нитями человечности материальную основу бытия. Те, кто любили город, улицы, по которым они ходили, и кварталы, в которых они воспитали детей, видели, сколь многое исчезло без нужды, и подняли голос протеста, чтобы сберечь хотя бы то, что еще осталось. Они были свидетелями разрушения памятных, красивых и просто практичных построек, и они наблюдали за тем, как эти ценности оказались замещены монументами посредственному вкусу и чистогану, которые куда больше разрушали город, чем способствовали его развитию.

Эта книга – производное от этого двойного опыта: опыта городов и моего личного. Это книга о городах, их открытии заново, их возрождении, их стойкости. Мой собственный опыт не несет в себе ничего уникального и во множестве своих черт лишь повторяет опыт миллионов горожан. Пригороды продолжают разрастаться, но мы явственно вступили в период ренессанса городов. Люди возвращаются в города или воздерживаются от бегства из городов, не доверяя преждевременному приговору со стороны экспертов, уверявших нас, что город умер лишь потому, что сами они не могли понять, что делает его живым. Мы уже вступили в период пересмотра и переоценки собственных действий в отношении наших городов, и я надеюсь, что эта книга внесет свой вклад в дело утверждения нового понимания.

Я затратила несколько лет на подготовку книги, преодолев тысячи миль в машине, поездом, самолетом, автобусом и прежде всего пешком. Наверное, я отправилась в путь с какими-то заданными суждениями, но уже не могу припомнить, какими они были. Наблюдения действительности упорно разрушали старые мифы и легенды, и я просто отслеживала успехи и неудачи в неустанном поиске уроков для самой себя. Эта книга – как раз о таких уроках.

Опыт, масштабный и камерный, из мест близких и отдаленных в одинаковой мере рождает уроки, с которыми можно соотнести тактику развития едва ли не любого городского сообщества

этой страны. Хорошо это или плохо, но принципы и структура действий не очень различаются в разных местах, и я уверена, что к любому примеру, вошедшему в книгу, читатель может сам подобрать иллюстрацию.

Я отнюдь не собиралась писать книгу об охране памятников. Она и не об этом.

Это книга об охране и сохранении, об обновлении и реконструкции, о новой жизни городов. Это книга и про обновление соседств и малых городов, коммерческих районов в даунтаунах. И еще это книга о переменах – уместных, благотворных и долговременных.

Чисто случайно это книга и об охране памятников, в чем начинают признавать одно из средств экономического возрождения городов, а примеры, собранные в книгу, сыграли роль авангарда в становлении нового образа градоформирования.

Совсем не случайно это книга о людях, которые любят город и не пытаются переделать его под стерильный и пустой стандарт. О людях, которые не сочувствуют тем городам, где культивируются планы преобразования их в нечто, чем они не являются, стирая тот местный дух, который делает их подлинными Местами. Это книга о людях, которые признают различия между Местами, будь то крупный город, городок или соседство, и понимают энергетический заряд, дающий им жизненную силу.

Многие провозглашают своей целью спасение наших городов. Мало кто из них думает об этом всерьез, тяготея к превращению их в квазипригороды, полностью зависимые от автомобиля, что никак не может помочь справиться с реальными трудностями. Тем, кто действительно хочет «спасти и сохранить» город, надлежит в первую очередь начать с того, что он есть, усиливая это, достраивать это «нечто» так, чтобы не подавить сохранившееся, способствовать инновациям и новым открытиям, что позволяет расти городам. Те, кто понимают город, признают первостепенную важность спонтанного, разнообразного и инновативного. Люди, которые принимают город близко к сердцу, знают, что крупное и новое сами по себе отнюдь еще не означают перемен к лучшему. Здоровые города содержат в себе богатую смесь старых и новых построек и услуг, высокого стиля и обыденности, крупного и скромного, всего того, что как-то держится вместе благо-

даря историческому наслоению следов экономических и социальных сил, вовлекающих людей и учреждения во взаимодействия, длящиеся десятилетиями и даже веками. И еще здоровые города признают принципиальную необходимость поддерживать и выращивать систему общественного транспорта. Города становящиеся пригородами, не могут исполнять реальные функции города, если автомобили подавляют и вытесняют общественный транспорт. Они становятся чем-то, вроде групп офисов над торговыми центрами и автостоянками.

Сохранение исторического наследия есть уважение к традициям и эволюционному росту Места, поддерживающим его самоопределенность и основу контроля за переменами и дальнейшим ростом. Это встает на пути сноса полезных и ценных в архитектурном отношении построек ради расчистки места для крупных, пышных «программ реконструкции», достоинства которых более чем сомнительны. Это включает строительство нового, чтобы ответить новой реальной потребности, тогда как строительство ради строительства в лучшем случае играет роль иллюзорного экономического стимула. Очень часто с ним приходит вред. Конструктивный подход к метаморфозам – вот то, что я называю «градоводством», иллюстрациями к которому наполнена эта книга.

Сегодняшняя «готовальня» реконструкции городов нас не устраивает. Ее привычные инструменты-понятия – экономическое развитие, генеральный план, модернизация градостроительной структуры, возрождение сообществ, контекстуальное развитие и даже соучастующее развитие. Все эти слова слишком часто используются ошибочно – для рекламы проектов типа «сверху-вниз», порождаемых взаимодействием правительственных планировщиков, менеджеров по развитию экономики, мощных девелоперов- застройщиков и мэров или ответственных служащих мэрий. Труднее переиначить смысл слов «сохранение наследия», означающее, что постройки могут быть старыми, но старой полезности не бывает. Во всех городах, которыми я занималась в ходе подготовки этой книги, везде, где сохранение наследия оказывалось стартовой позицией при создании условий для перемен, складывались и широкое вовлечение общественности, и действительно прогрессивные трансформации.

Получается, что охрана наследия не случайно заняла в книге так много места. Но «охрана» или «сохранение» – слишком ограниченные по смыслу понятия, и гораздо правильнее говорить об «урбанистике», органическим элементом которой является «охрана истории». Урбанистика – это искусство понимать город. Это не наука. Урбанисты понимают природу этого искусства и практикуют его. «Охранители» – только одна фракция урбанистов. Истинные практики экономического развития городских сообществ – тоже урбанисты и, по крайней мере частично, они же охранители наследия.

Урбанисты узнают, как функционирует город через тесное общение с ним. Опыт, наблюдательность, здравый смысл и нормальные человеческие ценности имеют для урбаниста значение первооснов при создании образа его города. Урбанисты сосредоточивают внимание на малом – даже на микромасштабе, прежде чем рисковать работать с макропроцессами, так как знают, что в действительности макрообъемы изменяются к лучшему только посредством микрошагов. Когда соседство сохранено и обновлено, его функциональное богатство оживает и пополняется. Упорство при встрече сонма негативистов, решимость перед лицом препятствий относятся к числу профессиональных доблестей урбаниста. Шаг за шагом разворачивается сущностный и естественный по характеру рост, распространяясь окрест до тех пор, пока процветание не вернется так же и в соседние кварталы или районы.

Достижения охранителей не только наиболее наглядны, но и наиболее привлекательны в эстетическом отношении. Однако урбанисты скрываются и под другими масками. Адвокаты общественных жилищных движений, средовые аналитики, борцы с автострадами и торговыми суперцентрами, городские садовники, защитники городских улиц, реформаторы школ и прочие – все они практикуют осознанный или неосознанный тип урбанистики. Думать о малом крупномасштабно – вот объединяющий девиз для всей книги и вместе с тем характерная черта вошедших в нее историй успешной ревитализации. Многие успешные попытки с ходом времени разрослись в достаточно крупные предприятия, однако стартовым пунктом, стержневой идеей, первым шагом было, как правило, нечто весьма небольшое. В

этой книге нет готовых рецептов, но уроки успешных усилий могут быть безусловно полезны, потому что охватывают доказанный временем опыт продуктивного подхода к постановке и решению задачи.

Одно из лучших объяснений тому, что сохранение наследия так важно для городов любого масштаба, было предложено Донованом Рипкема, консультантом по экономике и недвижимости. Рипкема перечисляет высказывания разных теоретиков – социолога, психолога, прозаика, юриста и журналиста, ни один из которых не претендует на то, чтобы выражать интересы охранителей, но каждый, независимо от других, открыл для себя значение Места и ключевую роль городского сообщества. «То, чего никто из них не признал, – говорит Рипкема, – это нерасторжимость концепций Места и Сообщества. Место это сосуд, в котором хранится дух сообщества. Сообщество это катализатор, который придает определенной локализации «чувство места». Оторвать одно от другого невозможно. Нет сообщества без определенного места, а место без сообщества тут же падает до уровня простой локализации. Группа людей, разделяющих одну озабоченность, но не одно место, представляет собой лишь группу по общему интересу, но не сообщество.

В поиске значения места и сообщества участники нашей дискуссии не могли не обнаружить, что сформированная историей среда является ключевым условием существования и сообщества, и места.

Я готов доказывать, что рукотворная среда в целом, а историческая среда в особенности, являет собой «ось», вдоль которой пересекаются концепции сообщества и места.» (Из доклада на конференции Национального Треста Охраны Наследия, 29 сентября 1993 г., Сент-Луис).

Рон Шифман, планировщик-адвокат, нередко упоминаемый на страницах этой книги, добавляет еще один аспект этой точки зрения. То, что Рипкема именует «группой по интересу, а не сообществом», Шифман определяет как сообщество по интересу: «Сообщество по интересу в пределах города осознает себя через взгляд, но не через Место, тогда как сообщество по интересу, совместно использующее Место, уже представляет собой истинное соседство».

Это легко объясняет, почему в битвах за спасение «мест» легче всего формируются широкие общественные ассоциации. Со времени первой публикации этой книги движение в защиту исторического наследия еще больше расширило свою социальную базу. Если раньше охранители сосредоточивали внимание на одних только постройках, то теперь они все чаще адресуются к более широкому кругу взаимосвязанных «низовых» проблем. В этом одна из наиболее интересных перемен, происходящих в последние годы.

Заново обнаруженные и реставрированные старые кварталы по всей стране стали подлинно живыми и привлекательными местами, чаще всего это самые красивые и самые экономически эффективные части городов. Не менее часто новое освоение этих районов служило катализатором для возрождения основной части города. Вновь мнение Дона Рипкема: «В наше время, по множеству причин, экономическое развитие с высоким шансом на устойчивость происходит только там, где отмечено высокое качество жизни; а ведь гарантии для высокого качества жизни – истинная цель движения в пользу исторического наследия.»

Ривер Уок в Сан-Антонио, Вье Карре в Новом Орлеане, Сохо в Нью Йорке... Список подобных мест очень долог. Везде в них устойчивость перемен сочетается с рациональным ростом, привлекающим новые капиталы и новые инвестиции. В эти места стремятся, потому что они попросту интересны. Есть угроза сверхконцентрации напора на них и сверхтесноты в их пределах, если ослабить контроль. Уже сейчас многие из подобных мест уже страдают от чрезмерной оживленности, чрезмерной коммерческой активности, даже от чрезмерной своей успешности, и не потому, что там осуществлена работа по сохранению исторического наследия, а потому, что слишком много туристов. А их так много, в частности, потому, что в больших городах недостаточно столь же привлекательных мест, где могут угнездиться и укорениться новые функции.

Обычно старые кварталы городов разрушают и сносят, потому что нет условий для того, чтобы иной образ их использования и регенерации мог стать ведущей целью. Чиновники очень любят находить в сегодняшнем недоиспользовании и запущенности таких кварталов оправдание для того, чтобы вынести им смерт-

ный приговор. Совсем недавно, в 1989 г., в Омахе совершенно бессмысленно снесли семь кварталов исторического района Джобберс Кэньон, чтобы расчистить площадку для штаб-квартиры гиганта агробизнеса корпорации КонАгра. Они настаивали на свободно стоящей композиции штаб-квартиры и потребовала снести постройки на гораздо большей площади, чем занято ее комплексом.

Район Джобберс Кэньон, застроенный великолепными кирпичными складскими зданиями первых годов столетия, уничтожили полностью, поставив своего рода рекорд, так как это крупнейший район в Национальном Своде Исторических Мест. Эта зона примыкает к историческому району Старого Рынка, одному из наиболее привлекательных для туристов мест в штате Небраска. К моменту сноса в районе было более 500 рабочих мест на множестве предприятий. Вместо них появилось 430 рабочих мест в КонАгре. 170.000 кв.м полезной площади исчезло, чтобы освободить место для 20.000 кв.м первой очереди комплекса КонАгры.

Несколько более сублильная версия того, что Джейн Джекобс именуется «экономическим самокалечением», развернулась сейчас в Нью Йорке. Департамент планирования выдвинул новую общегородскую политику, согласно которой всячески поощряется конверсия старых промышленных районов под строительство крупных жилых комплексов. Позиция департамента опирается на убежденность в том, что крупные здания с их мансардами безнадежно устарели, не пригодны для современного производства, недоступны для современных средств перевозки и потому не могут быть включены в национальные сети перераспределения.

Изабел Хилл, планировщик, привлеченная департаментом к предпроектным исследованиям, обнаружила прямо противоположное. Один из участков на берегу Бруклина, который департамент собирается отвести под строительство высотных жилых домов, используется сейчас крупным дистрибьютором древесины, деятельность которого напрямую зависима от близости к воде. На другом участке обнаружилось 3.000 рабочих мест и ни одного неиспользуемого сооружения. Более того, она выяснила, что многие из этих сооружений были весьма творчески переоборудованы под свои нужды крупными и средними предприятиями, часть которых здесь размещалась давно, но некоторые

были совершенно новыми и производящими все, что угодно, – от мебели до сахара и пластмассовых декоративных украшений. Только в одном таком здании обнаружилось 50 арендаторов, включая целый ряд деревообрабатывающих производств, связанных в функциональную цепочку. Владельцы уверяют, что эти здания не только превосходно отвечают их потребностям, но что найти лучшие было бы чрезвычайно сложно. Более двух десятков лет город владел многими из этих зданий, не следя за ними совершенно. Хуже того, городские власти всячески тормозили попытки частно привести их в порядок и сдать в аренду. «Производство отнюдь не умерло, – сказал один из предпринимателей, – нужно только иметь творческий подход.»

Хилл собрала все эти сведения, «попросту топчась в соседствах», и когда она доложила о своих изысканиях начальству в департаменте, то получила выговор. Ей объяснили, что ее «эмпирические данные» «противоречат статистической картине департамента» и потому они фальшивы, как «всякое чисто философское рассуждение». Хилл ушла из конторы, стала работать как независимый консультант по планированию и создала часовой фильм под названием *Made in Brooklyn*, который демонстрирует энергию производственного мира Бруклина и ярко противоречит общепринятому мнению, будто промышленность в Нью Йорке умерла, а здания с высокими чердаками устарели.

Фактически можно высказать рискованное суждение, что утеря индустриальной базы страны частично связана со сносом множества промышленных районов городов, где имелось достаточно промышленных зданий, дающих первый приют нарождающимся производствам. Мало кто из ньюйоркцев помнит, что Сохо был приговорен к сносу, чтобы проложили новую автостраду, пока охранители и художники не составили сильную оппозицию мэру Роберту Мозесу. Трудно себе представить, что было бы сегодня с экономикой города, если бы не произошло интенсивное хозяйственное оживление этой территории и соседних зон Нижнего Манхэттена, на которые распространилось начавшееся в Сохо возрождение.

Слишком часто власти не умеют оставить в покое районы, способные к регенерации, особенно когда речь идет об известных исторических зонах. К несчастью, Новый Орлеан являет собой

тому яркий пример. Одна из наиболее известных историй успеха возрождения исторического района – спасение от сноса Вье Карре. Это была одна из первых битв за сохранение наследия, инициированная преданными делу горожанками, и одна из наиболее крупных, так как речь шла о 85 кварталах города. Сам размер района усиливает его выносливость, и он остается настоящим Местом, несмотря на его популярность у туристов. Возрождение давно перешло в соседний Гарден Дистрикт, одно из немногих соседств, обслуживаемых троллейбусом, некогда столь популярным в США. Затем этот процесс перекинулся в Складской Квартал, популярность которого быстро нарастала. Однако город не сумел отказаться от соблазна в виде новомодного суперпроекта, и в 80-е годы были сооружены неуместный здесь Аквариум, чрезмерно большой отель и торговый центр с названием Канал Плейс, но с обликом в жанре «где угодно в США». Оба последних были несколько сокращены в габаритах после яростного сопротивления со стороны жителей, но все же увеличили толпы визитеров в Новый Орлеан, жаждущих прикоснуться к его истории, архитектуре и шарму уличной жизни. Давление туризма оказалось чрезмерным, и теперь новомодные затеи, ориентированные на скорое получение прибыли, все заметнее теснят подлинное и подлинно артистичное.

Теперь, когда старый зал собраний или клуб сменяются казино, уплотнение, выравнивание города идет по наихудшему из возможных путей, поднимая цену услуг во всем городе, подрывая элементы местного хозяйства, обслуживающие постоянных жителей или служащих, и нарушая то хрупкое равновесие между визитерами и местными жителями, без которого нет здорового города. В результате всего этого Новый Орлеан занял «почетное» одиннадцатое место в «Списке наиболее угрожаемых исторических городов Америки», изданном Национальным Трестом Охраны Наследия в 1993 году*.

*В обосновании указывалось: «Пережив войны, ураганы и спазмы экономики. Новый Орлеан оказался теперь перед угрозой сооружения крупнейшего в стране казино, которое планируется построить в начале Канал Стрит. Два особо ценных исторических района фланкируют участок предполагаемого строительства, что неминуемо вызовет транспортные пробки, потребует огромных автостоянок и вызовет нежелательные вторичные формы изменений окрест. Жители исторического Складского Района, переживающего подлинное возрождение как место, заполняющееся отреставрированными жилыми домами, ресторанами и магазинами, считают, что жить рядом с таким соседом будет невозможно. Знаменитый Французский Квартал испытает двойной

Во множестве городов утрачено слишком много подлинно городского, и слишком во многих из них туристический доллар культивирован до такой степени, что интересы местного населения оказывались ущемлены. Когда численность туристов начинает перевешивать численность местного населения и вытеснять жителей, исчезает качество подлинности, а вместе с ним – и сами туристы, оставляя после себя осколки подлинного места и нужду в крупных бюджетных субсидиях.

Подлинники урбанисты начинают с того, что есть, и восстанавливают город кусочек за кусочком, практикуя творческий подход к проблемам, рискуя, избегая схематизма и стремясь опробовать еще неиспытанные средства. Все это – прямая антитеза обычной практике крупных девелоперов-застройщиков, которые применяют только стандартные схемы финансирования, не желают идти на риск и избегают неопробованных путей, как чумы. Понимание того, как функционирует здание, как живет улица, как существует живое соседство, а тем самым и того, как работает весь город, – вот основа этики сохранения. Урбанисты любят Место. Они в нем живут, работают, покупают или его посещают. Их стремление сохранить существующее ясно и недвусмысленно, и никакие абстрактные концепции не грозят разрушить опытное знание. Не мрачная обреченность, а оптимизм характерны для подлинных урбанистов, верящих в город. Их практицизм не оставляет места для того взгляда с птичьего полета, который приводит к порождению генеральных планов, устаревающих раньше, чем они выносятся на суд, или потому, что они опираются на данные, которые успели устареть, или потому, что успели устареть идеи, положенные в их основу. Предпроектные изыскания и множество генеральных планов опираются на реально существующие, но меняющиеся условия, в образе которых не учитываются следующие фазы изменений или тем более вторичные их последствия. вующие, но меняющиеся условия, в образе которых не учитываются следующие фазы изменений или тем более вторичные их последствия. Солидное урбанистическое мышление кушается

удар: новое казино и временный «игорный зал» и зона развлечений. В отсутствие тщательного планирования и сдвоенного усилия по сохранению исторической застройки и качества жизни в жилых кварталах городского центра модное казино может стать подлинным несчастьем для одного из наиболее индивидуальных городов мира.»

в поступательности изменений, многие из которых непредсказуемы и неизмеримы заранее. Внедрение уже самых первых изменений перестраивает большинство исходных оснований и допущений, на которых базируются обычные планы.

Многие городские сообщества испытывают в наши дни сходные трудности, понимают, что большинство перемен произошло к худшему, и испытывают нечто близкое к отчаянию из-за отсутствия простых и очевидных выходов из проблемной ситуации. Общим рефреном в моих поездках по городам звучит потребность в «планировании», хотя в это слово теперь вкладывается иной смысл, чем принято в обыденном профессиональном употреблении. Слишком часто обнаруживается, что ранее совершенные ошибки планирования привели к тем самым ошибкам, которые теперь надеются устранить через новое планирование. И слишком еще часто им оказывается все то же старое и бессмысленное планирование сверху-вниз «научным образом», то есть против нормальных инстинктов нормальных жителей, образом прямо противоположным тому, что нужно горожанам. Среди планировщиков встречаются творческие люди, поименно названные в этой книге, но большинство в этой профессии слишком опутаны верой в «данные» и не допускают, чтобы живое впечатление поколебало их веру в статистику.

Не надо искать выхода в «гранд-прожектах». Не надо заказывать дорогостоящие исследования рынка, в результате которых имеешь дело только с воспроизведением прошлого опыта и сталкиваешься с отрицанием всего новаторского. Этого рода изыскания служат как правило лишь тому, чтобы отодвинуть момент начала действия и привести к полумерам со стороны властей. Не надо верить в то, что потребности арендаторов в местах парковки машин могут быть четко ограничены. Не надо охотиться непременно за арендаторами с громкими именами, когда новые, малые, но местные предприятия могут составить им добротную альтернативу. Надо понимать, что крупные торговые фирмы, наравне с крупными девелоперами, с которыми они охотно вступают в партнерские отношения, всегда предпочитают схематичные, крупные и, главное, уже апробированные решения. Не надо оказываться в чрезмерной зависимости от поддержки властей. Надо в равной степени принимать ординарное и творческие

решения. Все это элементы этики охранительства, приняв которую, люди начинают с реставрации одного здания, а завершают спасением от разрухи целых городских районов. Их образ города, их образ планирования охватывает и мелкий ремонт, и новое использование старого, и перепроектирование, и перестройку. Почти всегда дело делается без того, чтобы на него обратил внимание «истеблишмент», или вопреки ему и при минимуме поддержки властей и профессиональных планировщиков.

Во всех успешно восстановленных зонах, обсуждению которых посвящена книга в первую очередь, возрождение уже было продвинуто далеко и задолго до того, как они были официально признаны и обрели покровительство властей. Когда это наконец происходит, нередко на сцену выходят традиционные девелоперы, а власти склонны приписать себе заслуги движения, успешно развивавшегося до их появления на сцене. Не склонные рисковать девелоперы идут по пятам охранителей просто потому, что те уже, как правило, успели устранить возможный риск деятельности на территории. Для властей вполне резонно следовать движению общественного мнения, и чем раньше они это делают, тем выше их реальное участие в творческом процессе. Весь процесс возрождения ньюйоркского Сохо начался с того, что власти сумели творчески отозваться на ведущую роль, которую взяли на себя художники. Художники самовольно занимали пустовавшие цеха и чердаки промышленных зданий. Жить там было незаконно, поскольку совмещение места работы и проживания было запрещено. Тогда город внес изменение в свое законодательство, легализовав обиталища художников, и буквы AIR* стали сообщать городу и миру о новых обитателях старых построек. Для оценки возрождения можно использовать разные критерии: размеры налоговой базы города, объем продаж в розничной торговле, площадь новых офисов или доля «среднего класса» в городском населении. Однако восстановленные части городов, наряду с обычными показателями, следует оценивать и в терминах человеческой пользы и творческой энергии, что только усиливает первый план оценки. «Даже в одних только экономических категориях,

*AIR – Artists-In-Residence (здесь живут художники) – аббревиатура звучит как Эй-Ай-Эр и никак не соотносится с написанием слова «air», или воздух». – Прим.пер.

учитывая общественную отдачу затраченных общественных средств, восстановленные районы опережают все прочее», – отмечает Рипкема.

Понимание этого дает ключ к успеху программ возрождения города, инициированных охранителями, а также и к уразумению того, что этот модус поведения не стал ведущим, и того, почему всегда так сложно аккумулировать средства, чтобы такие программы заработали. К сожалению, это не тот подход, который хотят поддерживать финансовые учреждения и крупные инвесторы. Они не хотят даже им всерьез заинтересоваться. Дело в том, что этот подход невозможно втиснуть в готовые, всегда легко распознаваемые схемы. Они никак не сводятся к клише. Инновация – главная его особенность.

Люди обучаются тому, как растягивать узкие рамки системы, но именно поэтому подобные программы требуют так много времени для реализации. Охранителям и низовым группам развития приходится собирать крошку к крошке, чтобы получить хотя бы долю тех средств, которые легко получает любой из ведущих девелоперов. Множество фрагментов программы возрождения осуществляются медленно и с невероятным трудом. Огромное число программ вообще не могло бы осуществиться, если бы не исторический закон 1981 года о налоговых льготах. За пятнадцать лет с начала действия закона 16.5 миллиардов долларов были инвестированы в 25.000 проектов реконструкции. 130.419 жилищ было восстановлено и еще 62.859 новых создано. Но и до того, и теперь, после того, как закон был урезан в 1986 г., охранителям приходится изыскивать другие источники финансирования.

Программы охранителей должны отражать экономические реалии не в меньшей степени, чем любые другие проекты. Использование старых построек может оказаться провалом, если они или вступают в противоречие с фундаментальными основами экономики города, или отражают неспособность понять постепенность процесса всякого возрождения. Два ньюйоркских события иллюстрируют различные аспекты такого непонимания, причем оба были инициированы не охранителями, а инвесторами в недвижимость и банкирами, оперирующими с недвижимостью.

В здании «Пук», построенном 1886 году, – редкостно красивой кирпичной постройке на краю района Сохо, внесенной в свод памятников Нью Йорка, раньше размещался известный юмористический журнал. В 1987 году, когда трансформация Сохо обрела всеамериканскую известность, девелопер осуществил великолепную реставрацию здания, вложив 14 миллионов долларов. Но после этого, желая заработать на эффектах возрождения Сохо, но при полном непонимании сущности этого процесса, девелопер решил, что все помещения «Пук» должны быть сданы в аренду архитекторам и художникам. Однако архитекторы и художники толпами раскупили мансарды Сохо за малые деньги задолго до того, как за ними устремились ведущие девелоперы. Эти художники и архитекторы недорого приобретали «сырые» помещения и реконструировали их сами, демонстрируя при этом собственные творческие возможности. Неужели же девелопер «Пук» искренне верил в то, что артистическая и вместе с тем скромная в средствах публика захочет платить большие деньги за чужую работу по реконструкции? Безусловно, Сохо возродился благодаря творческим людям, въезжавшим в дешевые мансарды. Обширные помещения и низкие цены – в этом природа первичного успеха Сохо. Эти люди никогда не смогли бы достичь желаемого и позволить себе те же помещения, если бы они были реконструированы девелоперами. Не удивительно, что первые инвесторы «Пук» потерпели полную неудачу. Им пришлось продать здание другим, а те уже занялись сдачей помещений в аренду, опираясь на обычные требования рынка.

Подобное непонимание было продемонстрировано в другом проекте – Ньюйоркском Международном дизайн-центре. Крупный, с большими претензиями, судя по именам архитекторов (включая Йо Минг Пея) и ведущего девелопера (Братя Лазар), проект являет собой тотальный провал инвестирования бюджетных средств. Этот центр был организован за счет объединения двух очень крупных, типично американских промышленных зданий в Лонг Айленд Сити – той части Куинса, что находится ближе всего к Манхэттену и остается промышленным ядром Нью Йорка.

При полном отсутствии понимания успешной организации дизайн-центров в Атланте, Далласе, Лос Анжелесе и в районе старых

складов Сан-Франциско лоббисты проекта доказывали, что Нью-Йорк также нуждается в дизайн-центре. Но ни в одном из названных городов не было успешно существующего района дизайнеров. В этих городах создание дизайн-центров заполнило вакуум, которого не было в Нью-Йорке. Такого рода агломерации по общности занятия невозможно создать искусственно. Они складываются сами собой. Как раз в Нью-Йорке есть прекрасный, естественным образом сложившийся район дизайнеров на Верхней Ист Сайд Манхэттена. Здесь, среди шикарных универмагов, дорогих ресторанов и жилых башен с дорогими квартирами дизайнеры всех жанров имеют под рукой любой тип и масштаб выставочного пространства, в котором может возникнуть потребность. С какой стати владельцам выставочных залов бросать это выгодное место ради, быть может, не слишком удаленной, но явно деклассированной части города, добраться куда можно только на машине или в метро? Кто будет рисковать потерей клиентов, которым явно импонирует Верхняя Ист Сайд?

Это была одна из тех пустых затей, что требуют огромной финансовой поддержки из бюджета. В данном случае это были 23 миллиона долларов федерального гранта плюс отсрочка выплаты налогов и прочие льготы. И всякий, кто понимает природу города, мог заранее предсказать ее крах. Пожалуй, следовало бы принять простое правило: все, что требует таких бюджетных вливаний, лишено внутренней устойчивости.

Удивительно, как много глупостей происходит из-за непонимания города и или отсутствия сочувствия к его природе. Целью официальных планов, как правило, считаются постройки или комплексы построек, а не подлинный органичный процесс регенерации города. Подавляющая часть деятельности «развития» начинается с установления или изменения норм планирования или зонирования, как правило, куда менее соотносимых с Местом, чем чиновники готовы признать. Политика зонирования может поощрять такой пренебрежительный к Месту стиль организации перемен и закреплять процесс таких перемен, если он уже идет.

Хьюстон – интересный пример в этом отношении. Когда я была в Хьюстоне несколько лет назад, местные активисты были возбуждены перспективой победы в борьбе за внедрение в их городе схемы зонирования. Они надеялись на то, что с помощью

этого инструмента удастся наладить контроль за характером застройки и улучшить формы ее осуществления. Однако характер развития в том или ином месте отражает в себе образ городского сообщества, независимо от того, есть зонирование или нет. Само по себе зонирование ничего не меняет. Образ необходимых перемен – сам по себе или будучи отраженным в принципах зонирования или иных принципах – вот, что меняет природу вещей.

Если именно отсутствие зонирования привело к тому, что Хьюстон рос так, как он рос; если отсутствие зонирования ответственно и за ошибки, подчеркиваемые критиками города, и за успехи, отмечаемые противниками зонирования, то почему Хьюстон и его лучшие жилые районы выглядят такими похожими на Атланту, Лос Анжелес, Денвер и другие города, перестроенные после Второй Мировой войны по принципам зонирования? Хьюстон рос именно таким образом благодаря сверхпочитанию автомобиля, а не из-за отсутствия зонирования. Если Хьюстон и дальше будет расти на самообразе места, целиком зависящего от автомобиля, похожего на расползающийся пригород настолько, что пешеход кажется там пришельцем из чужого мира, внедрение зонирования только формализует этот образ, а не изменит его.

Девелопер обеспечивает себе солидную финансовую поддержку потому, что движимый им проект соответствует клише, а у него самого хорошая деловая репутация, а не потому, что проект, не дай бог, отличается творческим напряжением или новаторством. Я называю это Голливудским синдромом, так как продюсеры всегда предпочитают снять «Сына-2» или «Сына-3» чему-то, что не ставили раньше. Инвестор и финансист тяготеют к тому, что только что хорошо продавалось, а не к тому, что ново, даже если последнее имеет значительный шанс на перспективном рынке. Планы кажутся экономически надежными, если их опорой служат недавние успешные постройки, и именно поэтому базовая схема не меняется десятилетиями, за исключением отделки и упаковки, – до тех пор, пока не случится крах.

Финансовые скандалы 80-х годов потянули за собой множество программ развития, щедро финансировавшихся только потому, что в них воспроизводились рецепты успеха прошлых лет.

Рынок был перегрет, но все стремились сесть в тот же поезд. Все эти планы строились из расчета на правительственную помощь либо через введение особого зонирования, либо через налоговые льготы и прочие инструменты, выработанные за годы стараний запустить проекты, независимо от реалий рынка.

Ведущие девелоперы, планировщики и финансисты до сих пор испытывают аллергию к старым зданиям, к маломасштабным программам, уместным в давно существующих соседствах, к действиям девелоперов скромного пошиба. Но именно все это складывается в процесс реального возрождения городов. Его не удастся втиснуть в схему, формализовать, репродуцировать без изменений, свести к «основам планирования». Власти не умеют создавать рынок на пустом месте, хотя рынок можно культивировать и укреплять. Всегда найдется, кому строить, если стимулы для деятельности окажутся достаточными. Если есть ведомство для перекачки средств налогоплательщиков в крупные программы, будь то сверхкрупный жилой или смешанный комплекс, многоэтажный паркинг или торговый центр, девелоперы слетаются как мухи на мед. Так и случалось постоянно в 70-е и 80-е годы в вящему разорению подлинных мест во множестве даунтаунов.

Очень часто власти приветствуют плохие схемы, форсируемые финансистами и девелоперами, формируют из них политику развития и затем субсидируют один провал за другим. И все же система продолжает устойчиво работать в логике привычных связей, с таким же упорством отказываясь усваивать уроки успеха маломасштабных удач на низовом уровне. Урбанисты со своей стороны чаще всего так же не умеют обращаться к финансистам и экспертам по недвижимости с их подходом, характерным для умелых менеджеров, как банкиры не в состоянии уразуметь рациональных оснований, лежащих в основе усилий охранителей. Неспособность установить коммуникацию с обеих сторон в результате приводит к потере множества шансов на успешное партнерство. Охранители не слишком жалуют финансовый истеблишмент, а банкиры редко догадываются, что адвокаты сохранения среды представляют собой готовых девелоперов, достойных финансирования. Впрочем, вполне возможно, что банкиры и не слишком стремятся понять охранителей, так как спекуляции на новом строительстве обещают прибыль в более короткие сроки.

Крупные достижения Питсбурга связаны с умелым лидерством Стенли Лоу, гражданского активиста, который стал теперь помощником мэра Тома Мерфи в области жилищной политики и реконструкции соседств. Лоу в течение десяти лет руководил Питсбургским Фондом Охраны Наследия и остается председателем коалиции 30 соседских групп. В этих 30 соседствах было собрано 600.000.000 долларов банковских средств в виде ссуд на восстановление исторических мест, на льготные кредиты начинающим малым предприятиям. Лоу не только изучил тонкости банковского дела, но детально исследовал финансовую политику каждого банка, прежде чем вступить с ним в контакт, воспользовавшись Community Reinvestment Act* в качестве средства убеждения. Когда Лоу обращается к банкиру, он говорит с ним на его языке, понимает потребности банка и предлагает такие варианты инвестирования, от которых не легко отмахнуться. «Мы никогда не предлагали им плохой сделки», – говорит Лоу. Банки не только вкладывают ссудные средства в те самые соседства Питсбурга, которые раньше очерчивали красным как безнадежные, но ссужают средства владельцам недвижимости, дающей малые доходы, под более низкий процент, чем своим состоятельным клиентам. Благодаря этому каждая покупка домов в собственность субсидировалась в размере до 20.000 долларов, и до 200.000 долларов выделялось на каждый квартал для поддержки квартирной платы на низком уровне.

И тем не менее от предложений охранителей все еще часто отмахиваются, даже если у них есть солидная финансовая поддержка если они обещают даунтауну привлечь таких жителей, каких нет в других городах.

Проблема и в том, что очень часто исторические районы и даунтауны городов населены только представителями этнических меньшинств и иммигрантами. Большинство в правительственных, финансовых и деловых кругах считают это признаком «упадка» города. Обыденное сознание не допускает возможности признать за местом ценность, если оно не населено белым «средним классом». Так, к примеру, большинство не подозревает, что в Лос Анжелесе

*Закон о реинвестициях в соседства – важнейший федеральный акт, требующий от финансовых учреждений размещения части прибыли в поддержку территорий, на которых они расположены.

есть настоящий даунтаун, за сохранение и возрождение которого десятками лет боролись охранители. Если для того, чтобы определить Место достаточно назвать многообразие, одухотворенность, спонтанность опыта, изобретательность, то даунтаун Лос Анжелеса – наиболее настоящее из Мест. Однако поскольку местное население состоит почти целиком из испаноязычного и афроамериканского бедного и среднего по доходам люда, отцы города не ценят этот центр торговли и развлечений так же высоко, как если бы это был «белый» анклав.

Под очевидной, доказанной ценностью исторической застройки в качестве ресурса доступного по ценам жилья и стартующих предприятий, есть и более тонкие вопросы процесса возрождения города. Именно здесь скрыта наибольшая трудность для развития «охранительного» движения: признание непредметной реальности недоинвестированных районов. Это, скажем, вопрос о малых квартальных барах, которые потенциально являются ценнейшими местами общения, но слишком часто превращаются в центры распространения наркотиков и прочей нелегальной деятельности.

Стенли Лоу выступает активным сторонником этой точки зрения: «Сохранение как таковое не является нашей первостепенной цели. Это однако наилучшее средство развития соседств. К сожалению, охранители слишком часто тяготеют к пуризму взглядов и заинтересованы только постройками. Но проблема не только в архитектуре, вопрос не только о кирпиче и растворе. Охранители должны озаботиться о том, чтобы содействовать соседствам в покупке местных баров». Это лишь один из примеров той нематериальной субстанции, с которой необходимо иметь дело, если речь идет о полноте реализации потенциала возрождения города.

В сообществе охранителей многие уже признают, что в транспортных коммуникациях заключен вопрос жизни и смерти большинства городов. С конца Второй Мировой войны гигантские программы строительства хайвеев были главной побудительной причиной перестройки и разрушения сущности и крупных, и малых городов. Естественно, что охранители оказались во главе битв против прокладки «по живому» новых хайвеев, расширения улиц, сооружения крупных многоэтажных гаражей, закрытия ав-

тобусных парков и урезания бюджета на пригородное железнодорожное и автобусное сообщение.

В последние годы охранители использовали накопленный опыт раннего распознавания негативных последствий скверно продуманных проектов, присоединяясь к местным борцам со строительством или возглавляя его. Это Carter Library Highway в Атланте*, продолжение South Pasadena Freeway в Калифорнии**, предложения рассечь фермерские земли в Пенсильвании и Кентукки, проекты уширения улиц, угрожающие памятникам архитектуры и историческим центрам в малых городах, вроде Бей Вью в Мичигане, Хикори в Северной Каролине, Депер в Висконсине или Русселвиль в Арканзасе.

Каждая новая дорога, всякий новый хайвей, каждая закрытая железнодорожная ветка, всякая новая налоговая поправка в пользу транзита трейлеров и против грузовых перевозок по железной дороге – все это затрудняет работу по поддержанию городской среды в стране и влечет огромные финансовые потери.

Застройка торговыми центрами – «моллами», – или «моллизация Америки», продолжается с невероятной быстротой. Мы уже перешли к той следующей стадии катастрофы, когда переезжаем в автомобиле между супермагазинами вместо того, чтобы приехать в магазин и ходить по нему. Внешние формы меняются, но главное остается неизменным: полная зависимость от автомобиля и все растущий ее масштаб. Торговые сети успели заново «открыть» для себя город, но теперь они пытаются втолкнуть в него привычный им «степной» масштаб и сопутствующие ему паркинги, чем рвут деликатную городскую ткань. У горизонта, новые гектары ферм и болот, высятся уже совсем грандиозные «мегамоллы», встроенные в «исторические парки» или непосредственно примыкающие к памятным местам и потому примеривающие на себя «историчность». Вот и Дисней поспешил вскочить на площадку коммерческого вагона, объявив в прошлом году о намерении построить тематический «парк» вплотную

*750 домов были уже снесены в исторических кварталах города, чтобы расчистить место для Президентской дороги, пока судебные процессы не вынудили полностью пересмотреть проект, резко сократив его масштабы.

**Этот проект все еще жив и все еще угрожает 1.500 зданий, пяти историческим кварталам и 7.000 деревьев – масштаб разрушений, сопоставимый с последним калифорнийским землетрясением.

к Манассас, знаменитому полю битвы Гражданской войны. Все эти мегаструктуры объединяет одно: гектары асфальтированных паркингов, подъезд только на автомобиле и огромные вложения публичных средств в создание инфраструктуры.

После того, как начал действовать принятый в 1956 году закон о строительстве дорог Интерстейт, Льюис Мамфорд писал в эссе, опубликованном в журнале *Architectural Forum*: «Когда народ Америки, представленный своим Конгрессом, утвердил программу строительства Интерстейт за 26 миллиардов долларов, самой гуманной для него оценкой было бы сказать, что он не ведал, что творит. Нет сомнения, что спустя некоторое время он это поймет, но тогда будет слишком поздно, чтобы выправить тот урон, что будет нанесен городам и ландшафту, а в еще большей мере организации производства и транспорта, программой, которая скверно продумана и лишена внутренней сбалансированности.»

Джейн Джекобс предупреждала в книге «О жизни и смерти великого американского города»: «Процесс эрозии, привносимый в город автомобилем, подобен серии укусов. Поначалу они неглубокие, хотя и болезненные. Здесь расширили улицу, тут спрямили другую, широкую авеню сделали дорогой с односторонним движением, добавили земли под автостоянки. Ни один из этих шагов сам по себе не имеет решающего воздействия на город, но он не только вносит свою лепту в общий процесс перемен, но и ускоряет его.»

Все, о чем предупреждали Мамфорд и Джекобс и еще многие другие, произошло. Эрозия города под воздействием автомобилей не прекращается, хотя в наши дни несколько более субтильным образом, чем ранее. Уже не сносятся сразу целые районы, выталкивая за пределы города изрядную долю его населения, хотя это сплошь и рядом случалось совсем еще недавно. Однако дополнительное количество автотранспорта заполняет то дорогу здесь, то хайвей там, – все по той же формуле Джекобс. Бездумная уверенность в удачности низкой плотности застройки, постоянно увеличивающая нашу зависимость от автомобиля, не исчезла. Помимо открытых форм субсидирования, автомобильное движение получает косвенную поддержку. Так называемая бесплатная парковка редко заставляет людей задуматься, во сколько же она на самом деле обходится, если учесть и стоимость

земли под стоянкой и стоимость одного места в многоэтажном гараже (в среднем это 15.000 долларов).

И вновь Мамфорд 1958 года: «Пожалуй, единственное, что может привести американцев в чувство, это недвусмысленная демонстрация того простого факта, что их программа хайвеев неизбежно уничтожит ту самую область личной свободы, которая им мерещится при покупке собственной автомашины.» Миллионы американцев испытали это предсказание на собственной шкуре, и есть основания ожидать, что будет хуже, несмотря на все хитрости последнего времени, вроде Смарт кар (автомобиль с встроенной системой компьютерной ориентации), HOV* полос, электрокаров, IVHS**, которые могут ослабить и сутолоку на дороге и вредные выхлопы двигателей, но ни в коей мере не сокращают сам спрос на автомобиль.

Уже сейчас американцы ежегодно теряют в дорожных «пробках» 1.5 миллиарда часов. По официальной оценке эта величина достигнет четырех миллиардов часов в начале XXI в. Сделать автомобиль «чище» недостаточно. Если на усовершенствованных машинах будет ездить еще больше людей, совершающих еще более дальние поездки, рассчитывать на серьезный выигрыш от чисто технологических приемов не приходится. Достойной целью может быть только уменьшение объема использования автомобиля, что возможно только в случае появления ему достойной альтернативы и соблазнительных стимулов к смене стиля поведения.

Наконец-то федеральное правительство сделало малый, но существенный по значению шаг в этом направлении, разрешив работодателям выплачивать 60 долларов в месяц каждому сотруднику, пользующемуся общественным транспортом, и вычитать эти затраты из суммы налогообложения, введя при этом небольшой налог на бесплатные автостоянки.

Транспортный инженер Уолтер Кулаш отмечает: «Необходимо понять, что производство услуг перевозки, каким является транспортное дело, не имеет морального оправдания продолжать

*High Occupancy Vehicle – «автомобил с повышенной заполняемостью» – при наличии более двух пассажиров, автомобиль имеет право проезда по полосе, закрытой для всех прочих машин. – Прим.пер.

**Intelligent Vehicle Highway System – программа автоматизированного движения при передаче команд по кабелю-световоду, проложенному под шоссе, или по УКВ частотам. – Прим.пер.

старую песню. В целом наш профессиональный цех, оказывающий ни с кем не сравнимое влияние на характер и направленность развития, заинтересован только в одном – перемещать как можно больше машин. Профессия буквально зациклилась на этой цели. Ее не интересует задача перемещать людей в комфортабельном стиле. Строго говоря, ее вообще не интересует задача перемещения людей.» К счастью, уже дает о себе знать новое поколение транспортных инженеров и планировщиков-землеустроителей, которое испытало на себе влияние природоохранных движений.

Урбанистам приходится быть начеку, чтобы вовремя распознать антиурбанистический характер коммуникаций, что нередко куда сложнее, чем просто распознать скверный проект дорожного строительства. Так, скажем, система пешеходных путей по второму уровню, как в Майами, которая целиком собирает пешеходов на уровне, где сразу на втором этаже расположены входы в новые здания, гарантирует смертный приговор духу урбанизма. Это ничуть не лучше, чем система воздушных переходов в Миннеаполисе/Сент-Поле, которая сразу же разделила все постройки на два класса: связанные между собой и несвязанные. Несвязанные испытали немедленный отток посетителей, что особенно тяжело для торговых помещений, полностью зависевших от пешеходов на уровне земли.

Системы общественного транспорта не являют собой добро по определению, и их создание не означает автоматической наполненности пассажирами. Это надо иметь в виду в свете обсуждения соединения типа «пригород - пригород», что может привести к упрочению порочной практики движения «мимо» города, дальнейшему пренебрежительному отношению к доброй старой городской системе транспортных связей при игнорировании содержащегося в ней потенциала. Как говорила Джейн Джекобс в интервью Ньюйоркскому Общественному Радио в 1993 г.: «Есть виды общественного транспорта, которыми отмечены богатые города. Торонто – один из них. Здесь транспортная система – неотъемлемая часть самого города. Она не подхватывает человека как игрушку, пронося его над городом, а соединяет между собой все виды Мест внутри города. Именно такую систему транспорта нам пора начать восстанавливать. Людям надо добираться на работу, надо ходить в школу и в госпиталь. В подлинно

здоровом городе все эти отдельные необходимости связывают все в единое целое, что имеет огромное обратное воздействие и на экономическое здоровье городов. Соединенным Штатам понадобилось почти сто лет, чтобы дойти до нынешнего состояния тотальной зависимости от автомобиля, хотя это и началось с робких шажков и неуклюжих попыток рывка вперед. Теперь может понадобиться почти столько же времени, чтобы найти равновесие между автомобилем и общественным транспортом, но первые шажки можно начать уже сейчас.»

«Обвиняется Автомобиль» – вот суть столь многого, что дурно в Америке. Ни одна страна в мире не переделала себя так, чтобы приспособиться к автомобилю. Другие старались приспособить автомобиль к стране, и ни одна не пошла на столь тотальное разрушение железнодорожной или троллейбусной сети, как это произошло в США. После четырех десятков лет интенсивного сооружения хайвеев и отказа от инвестиций в некогда блистательную железнодорожную систему зависимость от автомобиля оказывает разъедающее воздействие на каждого без исключений: на его и ее качество жизни. Исследования показывают, что американцы тратят на автомобильное передвижение больше денег, чем на еду и на здоровье*. Мы сделали все возможное и даже больше, чтобы автомашина заняла центральное место в образе жизни и в нашей психике. Ни один ландшафт, ни один город невозможно эффективно реконструировать, если автомобиль господствует над жизнью того и другого. Если наша цель сберечь общественных затраты, уже вложенные в инфраструктуры водоснабжения, энергии и транспорта, если нашей целью остается добиться того, чтобы жилье и места работы были доступны для тех, кто в них нуждается, начать следует с автомобиля.

Роберта Брандес Грац
Нью Йорк,
Февраль, 1994 г.

*По отчету Статистического Бюро в декабре 1993 г. средний американец потратил на еду 4.273 доллара за год, тогда как на транспорт (в подавляющем объеме автомобильный) – 5.228 долларов.

ВВЕДЕНИЕ



ВВЕДЕНИЕ

*Сегодняшняя благоприобретенная мудрость
все в большей степени узурпирована экспертами,
которые держатся за лицензию, и ни их никто не спрашивает,
ни тем более они сами не задаются вопросом,
имеется ли какое-то соответствие между их квалификацией и сопе-
реживанием общения с предметом.*
Мюррей Кемттон, обозреватель.

В городке на восточном берегу Лонг Айленда старый мост перекинут над тем местом, где чистый ручей, вытекающий из болота, вливается в обширный пруд. Когда несколько лет назад потребовалось починить этот мост, мэр обратился за поддержкой к федеральным властям, поскольку стоимость ремонта превышала половину годового бюджета городка.

Правительственные эксперты заявили, однако, что просто отремонтировать мост означало бы продлить его жизнь всего на десять лет, а это сделало бы затраты неэффективными. Они утверждали, что только расширение моста двумя новыми полосами движения оправдало бы затраты с долговременным эффектом. Чтобы расширить мост на две полосы, понадобилось бы расширить и спрямить дорогу, что вела к мосту сочным изгибом, и пожертвовать немалой долей лесопарка. Эти дополнительные работы неизбежно должны были сказаться на хрупкой экосистеме болот и более чем значительно поднять стоимость проекта.

Неправда ли, знакомая картина. Вполне скромная задача запускает в ход машину принятия решения в другой масштабной шкале, и такое решение осуществимо только путем резко возрастающих материальных и финансовых затрат. Местные жители, не чуждые экологическим и эстетическим материям, естественно протестуют против такого сверх-решения, и конечно же их обвиняют в сопротивлении прогрессу. Местные выборные чиновники, скорее предпримут все, чтобы оправдать потери, чем откажутся от федеральных средств, и заинтересованные «сторонники прогресса» будут горячо доказывать, что кое-какие потери неизбежный спутник движения вперед. Сама же федеральная

бюрократия, негибкая, отягощенная несчетными правилами и процедурами, вообще не способна реагировать на оттенки местных проблемных ситуаций.

Вот уже несколько десятилетий крупные или малые американские городские сообщества сталкиваются с такого рода «Ловушкой 22», излишне часто делая ошибочный выбор при решении дилеммы. Укрупненные по масштабу, резко преувеличенные в финансовом отношении проектные решения навязываются там, где вполне можно было бы удовлетвориться меньшими, более дешевыми, столь же практически эффективными и куда более эстетически совершенными. При этом сооружения, которым положено стоять дольше, чем двадцатилетний срок выплаты по закладной, как правило разрушаются быстрее, чем прежние постройки, стоявшие на том же месте. Планируемое «старение», которое давно уже сокращает век автомобиля или тостера, серьезным образом угрожает всей материальной среде, не исключая «капитальной» ее составляющей.

Как-то мимоходом, не заметив этого, мы оказались в Эпохе Разбазаривания.

С концом Второй Мировой войны упадок городов начался совсем незаметно – он был надежно прикрыт от глаз послевоенным экономическим процветанием и правительственной политикой поддержки переселения из города в пригород. Мало кто отдавал себе отчет в том, куда заведут нас эти послевоенные тенденции. Только в рамках Федеральной Жилищной Программы и Программы Поддержки Ветеранов Войны, к примеру, было построено почти 14.000.000 семейных жилищ. Новое строительство ширилось в пригородах, а Федеральная программа дорожного строительства обеспечила легкую транспортную доступность к новым и новым поселкам. В то же самое время Федеральная Программа Обновления Городов привела к тому, что за два послевоенных десятилетия в городах были снесены 404.000 квартир невысокой и средней стоимости, тогда как вместо них построено только 41.580 квартир. Дополнительные миллионы долларов из федеральной казны вложены в создание в пригородах современной инженерной инфраструктуры и инфраструктуры обслуживания, чтобы выманить средний класс из города. Миллионные вливания в города, чтобы обеспечить жильем бедных, в то же са-

мое время подталкивали сегрегацию, имущественную и расовую, и давали толчок формированию новых гетто. Градостроительные решения скорее усугубляли социальные проблемы, чем способствовали их решению.

Урбанистическое упорно разрушается во имя обновления

Не так уж важно, является ли кто-то осознанным открытым сторонником заговорщической концепции упадка городов или нет. Речь идет о взгляде, согласно которому политические и экономические силы, с одной стороны, допускают или даже стимулируют упадок каких-то территорий, чтобы, с другой стороны, подходящие люди или их группы могли затем выиграть от обновления этих зон. Важен факт: самое существо города упорно изничтожается во имя «обновления» вот уже несколько десятилетий, тогда как огромные средства годами расходовались так скверно, что найдется немного случаев, к которым применимо слово успех.

Достаточно заглянуть на ньюйоркский Кони Айленд, где когда-то неплохо уживались всемирно известный центр развлечений, летний курорт и оживленное городское соседство. Добротное, солидное, рабочее, многорасовое сообщество, вплетенное в разнообразную градостроительную ткань, систематически разрушалось бесконечной чередой унылых в своей ошибочности жилищных программ, реализованных с огромными затратами правительственных средств. Сейчас трудно найти хоть какое-то свидетельство того, что здесь цвела городская община в нескольких шагах от парка развлечений и полосы курортных построек вдоль отличного океанского пляжа*. Несчетные миллионы долларов и все без исключения казенные программы нашли здесь бесславный конец, и один из местных наблюдателей заметил, что здесь на истребление сообщества было истрачено больше долларов на один квадратный фут, чем где-либо еще.

*Нет и следа элегантных отелей и ресторанов, а на месте знаменитого парка развлечений – от Десятой Вест до Девятнадцатой стрит и от Серф до Бордуок – скучная суета заведений фаст-фуд, случайных аттракционов и «блошиных рынков».

Сегодняшний Кони Айленд это воплощенный кошмар. Здесь живет гораздо меньше людей, чем раньше, до «обновления» (59.000 человек вместо 120.000). Резко сегрегированное сообщество заняло место некогда многорасового и разнообразного по стилю жизни, и само существование места целиком зависит от бюджетных субсидий. Эта территория являет собой одновременно и одно из крупнейших в стране капиталовложений в перестройку среды, и один из наиболее очевидных провалов национальной градостроительной политики. Циклический процесс переездов и отчуждения жителей усилен и ускорен бесчеловечным обликом жилых комплексов, удаленных от мест работы и оторванных от тех общественных мест, что сами собой придают стабильность. Кони Айленд, по-видимому, – ярчайший пример «планового» разрушения, осуществленного за деньги налогоплательщиков, так как это воплощенный список всех проваленных программ «обновления» на счету у правительства*.

В первую очередь, Кони Айленд – это учебный класс невыученных уроков. Когда едешь по Серф Авеню, главной улице соседства, с которой открывается эффектный вид на Атлантический Океан, сразу же за знаменитыми «долгими мостками», взгляд почти с недоверием к самому себе регистрирует выставку всех, кажется, без исключений примеров правительственных программ и проектных решений. Здесь и красный кирпич, и желтый, и монолитный бетон, и известные крестовидные в плане жилые башни, возвышающиеся среди газона, «пластины» и «распахнутые книги», разделенные газоном, S-образные, со ступенчатыми отступами и V-образные. Каждый такой пример демонстрирует попытку нового решения проблем, уже усугубленных предыдущими решениями, отражая при этом ничуть не больше понимания, чем предшествующая попытка.

Можно также заглянуть в Нью Хэйвен, Коннектикут, где начиная с пятидесятых каждая последующая программа усугубляла проблемы, вместо их решения. Нью Хэйвен – из числа первой

*Ирония Кони Айлендо заключается в том, что все еще находятся деловые люди, пытающиеся вдохнуть жизнь в территорию луна-парка, вернее в то, что от нее осталось. Соседство исчезло, но на месте луна-парка все еще, кажется, теплится достаточно жизни, чтобы начать восстановление. Однако даже остаточное сообщество в этом более чем проблематичном соседстве содержит довольно жизненной энергии, чтобы возбудить ее потенциал так, как это произошло в других местах, представленных в этой книге.

Введение

группы городов, что снова и снова предпринимали усилия по обновлению за публичные средства. Это почти полная демонстрационная модель города, где миллион за миллионом бюджетные деньги тратились на углубление и расширение проблемной ситуации. Теперь пришла очередь Йельского Университета, и в 1987 году Бенно Шмидт Младший, Президент Йелля, объявил, что университет в течение пяти-десяти лет вложит 50 миллионов долларов в субсидирование фондов стимулирования жилого, коммерческого и промышленного развития Нью Хэйвена.

В своей книге «Реконструкция города: политэкономия перестройки» (*Restructuring the City: The Political Economy of Urban Redevelopment*), посвященной анализу градостроительных усилий семидесятых годов, Сьюзен и Норман Файнштейн в деталях рассмотрели программы социального и градостроительного оживления Нью Хэйвена и пришли к выводу, что увеличение массы собранных налогов было полностью сведено на нет дорогостоящими приманками для ненадежных девелоперов. «Учитывая реальную стоимость доллара, сумма налоговых поступлений 1978 года не превысила объем 1962-го»; было построено меньше жилищ, чем надо было для вынужденных выехать семей, и «фактически весь объем нового жилищного строительства в 1980-м году на 1000 единиц уступал числу жилищ, снесенных в 1972-м». Рост числа рабочих мест в новых секторах производства оказался недостаточен, чтобы компенсировать их убыль в старых отраслях, и хотя экономическое развитие принесло выгоды деловым кругам, «немного найдется доказательств тому, что программа развития Нью Хэйвена не ликвидировала в действительности больше рабочих мест, чем их создала».

Фактически, как отмечают Файнштейны, «данные о жителях Нью Хэйвена и его экономике убеждают в том, что город, стартовавший в 1950-м году с той же позиции, что и прочие небольшие промышленные центры северных штатов, оказался в 1980-м на прежнем уровне». Скверные новости дурны сами по себе, но печальнее всего звучит следующее наблюдение Файнштейнов: главным результатом первой серии проектов для городского ядра, а за тем – следующей серии в пределах первого кольца, – стал непрекращающийся поток выселенных семей, до одной пятой всего городского населения было вырвано с корнем в

период между 1956-м и 1974-м годами. Социальные связи внутри сообщества были в значительной степени уничтожены теми самыми чиновниками, которые стремились остановить упадок Нью Хэйвена и ликвидировать его трущобы».

Предупреждения игнорировались долго

«В форме катаклизмов, моторизованный и пригородный, – вот постоянные признаки урбанистического процесса в Америке», – писал Винсент Скалли в своей книге *American Architecture and Urbanism*, которая хотя и давно вышла в свет, сегодня нисколько не потеряла в убедительности. Скалли описывал события в Нью Хэйвене как типическое выражение общей тенденции. Он описывал процесс «обновления», в ходе которого соседства с невысоким среднегодовым доходом «прореживались» с помощью сноса и расчистки, реконструкции* и строительства хайвеев, а также то, как при первом же публичном заявлении о «намерении приступить к обновлению» одного из соседств, известного как «Холм», «дезинтеграция района ускорилась сразу же, продолжаясь весь долгий период ожидания, потому что будущее района утратило определенность».

Затем Скалли записал: «Стоит ли удивляться тому, что специфические для Нью Хэйвена формы социального бунта летом 1967-го года прорвались на поверхность именно на «Холме», где чувство угрозы существованию было сильнее всего. Хотя беспорядки были, по сегодняшним меркам, умеренного масштаба, их отзвук был слышим в Вашингтоне – именно в силу того, что Нью Хэйвен так упорно пропагандировали как модель развития. Мэр Нью Хэйвена отрекался от этого почетного титула, и в отличие от мэра Ньюарка, который винил во всех бедах неких «агитаторов извне», Ричард Ли утверждал, что виной всему просто «Городская Америка в году 1967-м».

* Скалли отмечал: «Реконструкция уничтожила в Нью Хэйвене лет за двенадцать около 5.000 жилых единиц бедных семей, тогда как породила только 1.507, из которых 793 следует отнести к роскошным жилищам, а 445 – к жилью для среднего дохода, тогда как для беднейших было возведено всего 12 единиц, а для престарелых, за тот же период – 257».

Введение

Как подтверждают позднейшие исследования Файнштейнов, рисунок поведения, уловленный в свое время Скалли, воспроизводился без изменений. Нью Хэйвен применял все конвенциональные программы, выстроил чуть ли не все теоретические химеры, испытал при этом все взлеты и падения, характерные для большинства старых городов, хотя мало какой из них обладает таким солидным стабилизирующим фактором, как престижный университет, и не продвинулся ни на иоту, если не считать перманентную зависимость от вливания из федерального бюджета.

Джейн Джекобс справедливо отмечала: «Похоже, что у нас нет способов избежать попадания в ловушки развития, потому что к нашему времени так много людей, так много предприятий, так много местных правительств и так много некогда цветущих городов оказались в зависимости от прибыли, получаемой в результате политики и сделок, направленных на убиение города».

В восьмидесятые годы неуместные и чрезмерно дорогие проекты все еще продолжали разрушать наши города во имя фальшивой цели «ревитализации». При этом существовали и существуют всегда более скромные, реально *уместные* и творческие альтернативы, при помощи которых возможно достижение шумно рекламируемых целей с минимальным уроном или вообще без оного. Вновь и вновь сверхкрупное и сверхдорогое проталкивается в жизнь с помощью лиц известных и с хорошими связями. И столь же упорно переукрупненное подпитывается инъекциями из федеральных средств. Это классический цикл банкротства.

Достаточно свидетельств тому, что под внешними проявлениями кризиса наших городов лежит фундаментальная проблема общенационального масштаба. До тех пор, пока «недокласс» и перманентная безработица будут существовать в их сегодняшних масштабах, фундаментальные проблемы городов будут сохраняться свою природу без изменений. Наша экономика более не создает рабочих мест для критической массы нашего городского населения. При этом важно различать группы занятости: тех, кто занят в краткосрочных строительных подрядах, например, и тех, кто втянут в долговременные процессы производства или обслуживания. Что бы мы ни делали с городами, не будет иметь решающего значения без создания долговременных рабочих мест для тех, кто обладает минимальной образованностью и ми-

нимальным мастерством. Признание этой базисной экономической реальности лишь подчеркивает срочность проблемы переориентации стратегий и переосмысления приоритетов политики городского развития. Многие из историй о счастливом возрождении суть истории осуществленного «строительства человека» вместе с созданием производительных рабочих мест, без перемещений с их экономической и социальной деструкцией. Эти истории демонстрируют, что «думать малым» работает в достаточно крупном измерении.

Кто суть настоящие эксперты?

За годы исследований и путешествий, вошедших в эту книгу, я вновь и вновь поражалась тому, как часто обнаруживалось, что вещи выглядят совсем не так, как о том утверждали эксперты. Вновь и вновь я обнаруживала резкое расхождение между реальным положением дел и господствующей позицией специалистов. Поистине, ключевой вопрос в городских делах звучит так: кто суть подлинные эксперты?

Специалисты утверждали, что Пайонир Скуэр в Сиэтле*, старый центр города, отстроенный заново после пожара 1889 г., годился только под снос.

Кирпичные, каменные и чугунные постройки с их богатой орнаментировкой превосходно служили городу в период расцвета деревообработки и позже, пока в 1960-м район, как и в других городах, не пришел в очевидный упадок. Пышные и элегантные постройки, большие и маленькие, жилые и конторские в равной мере, стояли почти пустыми, и в них вмещались только бары, ночлежки, какие-то общественные организации и сомнительные конторы. Эксперты вынесли вердикт о том, что единственный выход – пустить район под бульдозерный нож и построить все наново. Жители встали на пути бульдозеров и выдвинули концепцию Пайонир Скуэр – богатой смеси офисов, художественных галерей, ресторанов, книжных магазинов и бутиков, размещен

*Пайонир Скуэр это на деле небольшой парк у начала старого центра города, но это название перешло ко всей территории с момента утверждения Pioneer Square Historic District в 1970-м году. Исторический район включил поначалу сорок кварталов, а затем был расширен, вобрав в себя шестьдесят пять кварталов.

Введение

ных в замечательной смеси архитектурных времен и стилей, в нескольких шагах от набережной. Концентрированное разнообразие Пайонир Скуэр – это и есть урбанистика в лучшем своем проявлении, и в наши дни многие города ищут у себя нечто, способное сравниться с Пайонир Скуэр.

Эта история имеет особенное значение еще и потому, что Сиэтл придал размах программе Пайонир Скуэр, равно как и иным перспективным идеям*, без каких-то особых налоговых ухищрений и без больших дотаций из Вашингтона, к тому же в период, когда, – как заметил архитектор Артур Скольник, бывший главным движителем проекта и сумевший убедить мэра Вэса Ульмана в выгодах сохранения духа места, – городская атмосфера была особенно тяжелой, и стоны по поводу финансового состояния города слышались особенно громко. «Сиэтлу был нужен толчок, – вспоминает Скольник. – После взлета, связанного со Всемирной Выставкой 1962-го, пришло падение, когда «Боинг», главный работодатель города, терял почву под ногами. Сиэтл оборотился на самое себя, пересмотрел собственные ресурсы и стряхнул пыль с городской среды, найдя заново собственное лицо в своей действительной неповторимости».

Эксперты объявили, что манхэттенские «Чертовы сто акров» – между Хаустон и Кэнэл стрит и от Гудзона до Ист Ривер – мертвы, некогда интенсивный центр легкой промышленности, лежащий к югу от Гринвич Вилидж, шаг за шагом утрачивал производства, догоняя общий тренд послевоенной Америки. Когда концепция хайвэя была оглашена, постепенный исход приобрел черты повального бегства. Эксперты назвали территорию вместе с ее постройками анахронизмом. Многие производственные мощности, возможно, способные существовать еще долгие годы, не будь они подрублены под корень объявленной доктриной, закрылись или выехали из города, уведя с собой рабочие места для низкоквалифицированной рабочей силы. Да и кто же будет оставаться, чтобы наблюдать, как будут рушиться здания! Естественно,

*В это же время Сиэтл создал один из самых интересных новых парков, Гасуорк Парк, на северном берегу Лейк Юнион, преобразовав старый газоперегонный завод в эффективный центр развлечений: ряд сооружений были снесены, другие преобразованы в крупномасштабные индустриальные «скульптуры», земля была обеззаражена, промышленные цеха превращены в детские игровые зоны, – прежняя заноза в глазу превратилась в городскую достопримечательность.

новые арендаторы не собирались въезжать в соседства, приговоренные к сносу – за исключением художников, которым были нужны пусть временные, но дешевые помещения. Они-то и отвергли объяснения экспертов и повели борьбу с хайвэем с такой яростью и стойкостью, что ее перипетии вошли в учебники.

Эксперты предсказывали финансовый крах прецедентным программам «мягкой» реконструкции Фанейль-Холл Маркетплейс в Бостоне и Стейн Скуэр в Питтсбурге, двух чрезвычайно разнящихся друг от друга исторических районов, впавших в руинированное состояние по возрасту и в результате десятилетий небрежения. Оба центра мертвы, – заверяли эксперты, – там не место для отважных проектов обновляющей реконструкции под множественное смешение функций. В наше время оба района служат образцами городского развития и коммерческого успеха, предметом зависти инвесторов, пытающихся вытянуть из них некие магические формулы.

Эксперты игнорировали ценность Викторианских кварталов Саванны, Галвестона и Сан-Франциско, тогда как обыватели въехали труда и перестроили их в чудо городского возрождения. Сегодня как-то трудно себе представить, что было время, когда подобные прелестные реликты эпохи изящества и ремесленной красоты не ставились ни во что.

Дело не в том, разумеется, что эксперты из числа планировщиков, архитекторов, девелоперов или государственных чиновников неспособны предложить разумные и привлекательные решения в ситуациях экономического упадка или руинированных кварталов. Они такие предложения делают. Беда лишь в том, что они не оставляют места ни для прорыва неожиданной идеи, ни для содержательного вклада со стороны эксперта на месте, каким может быть и житель и бизнесмен – «потребитель» города, чьи интуитивные суждения часто вступают в диссонанс с профессионально разработанными концепциями. Случаи подлинного соучаствующего проектирования, когда вклад публики в самом деле желателен, а не просто терпим, все еще очень редки. Собраний общественности, публичных слушаний проводится много; принятые всерьез общественные предпочтения относятся к числу исключений из правила.

Излишне часто, к тому же, эксперты напрочь не желают думать о том, что решения ранее обозначенных проблем могут нести с собой возникновение новых болезней города. Эксперты, особенно когда это планировщики или теоретики градостроительства, удивительно падки на моду. Так, некогда планировщики объявили плотность* злом, а разрежение городского пространства – добром. Теперь опять плотность в моде, а разреженность нет, хотя различие между плотностью и затесненностью делается попрежнему редко, а ведь плотность – это когда множество людей соседствуют в одном месте, делая нечто, набирающее дополнительную энергию в ходе человеческого взаимодействия, тогда как затесненность возникает из-за того, что людей слишком много для этого места, так что взаимодействие затруднено, доступ и выход осложнены, и психическая напряженность поднимается до уровня стресса.

Планировщики некогда объявили, что городские функции надлежит сортировать и разделить в пространстве. Теперь они говорят, что функции должно перемешивать и помещать «в контекст», даже если под «смешением» имеется в виду лишь создание «моллов», шоппинг-центров вместо естественного наращивания в месте и во времени, а под «контекстом» они видят скорее замещение одного другим, чем дополнение. Многие из сегодняшних экспертов среди градостроителей и прочих разрешателей городских проблем, суть те же самые эксперты прошлых лет, чьи предыдущие решения привели к сегодняшним проблемам. Они, скорее всего, и сейчас не более «экспертны», чем бывали раньше, так что поддерживать в себе скептицизм в отношении экспертов вообще по меньшей мере полезно для здоровья.

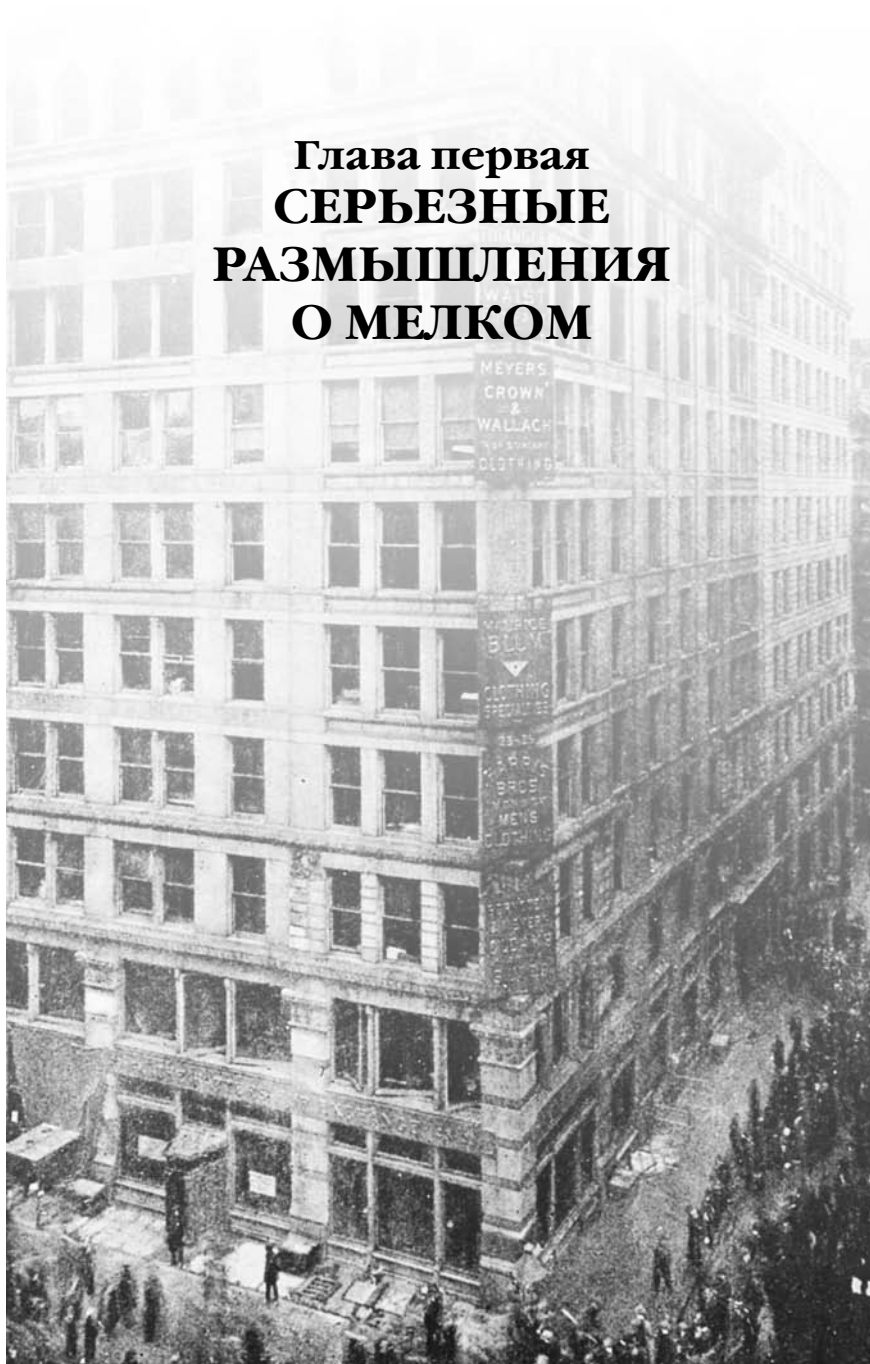
Я отнюдь не начала готовиться к этой книге с подобных настроений. Однако по мере того, как я пробовала идти путями, подсказанными экспертами, по мере того как я обнаруживала разные вещи совсем не такими, как они их описывали, и когда я все чаще находила резкий контраст между реальным и рассуждениями по поводу реального, я верила экспертам все меньше, независимо от того, насколько опытными практиками они оказывались или насколько

*Чисто технически плотность измеряется численностью жителей на один акр, тогда как под переуплотненностью имеется в виду отношение числа жителей к числу спальных комнат.

симпатичны были выражаемые ими намерения. Многие люди *интуитивно* вполне отчетливо знают, что хорошо и что плохо в их окружении, но они смущены несогласием их собственного знания с мнением профессионалов и чувствуют себя выбитыми из колеи, когда эксперты легким жестом отбрасывают в сторону их робкие суждения. Эта книга во многом опирается на доверие к «интуитивистам», «профессиональным обобщателям», «профессиональным любителям» в вопросах городской среды.

Столь многое происходит в наше время так быстро и в таких масштабах, что с определением альтернативных возможностей надлежит поспешать, прежде чем мы утратим какую-то возможность обновить наши города по-нашему, оказавшись перед фактом состоявшегося выбора наиболее дорогих и наименее желанных правил самого обновления. Мы все еще не извлекли хорошего урока из множества прежних ошибок.

Глава первая
**СЕРЬЕЗНЫЕ
РАЗМЫШЛЕНИЯ
О МЕЛКОМ**



Глава первая СЕРЬЕЗНЫЕ РАЗМЫШЛЕНИЯ О МЕЛКОМ

*Для всякой сложной и запутанной
проблемы всегда находится ясное и простое
решение и это решение ошибочно.*

Г.Л.Менкен

*Среда, которая не поддается изменению,
обречена на разрушение. Мы предпочитаем такое
устройство мира, чтобы при поступательном
изменении сохранялись некие фундаментальные
ценности, мы ценим мироустройство,
в котором рядом со следами истории можно
оставить и свой собственный след.*

Кевин Линч. «Сколько этому месту?»

Процесс – это люди

Визит в Саванну, штат Джорджия, в конце марта означает ощущение такого душевного подъема, какое дано испытать только обитателю утомленного зимой северного города. Повсюду, и в крошечных палисадниках, и на огромных клумбах городских площадей, алеют или розовеют азалии, и яркость этих похожих на колокольчики цветов смягчена приглушенными оттенками белорозового кизила. Саванна с ее 148.000 жителей лежащая на южном берегу одноименной реки, один из городов, буквально купающихся в зелени. При этом здесь не найти монотонных пятен малоиспользуемой зелени, вместо них – милые площади, различающиеся размером и характером, и у каждой своя ландшафтная архитектура и нередко своя вполне определенная функция. Улицы полны разнообразия и нередко дарят милые неожиданности, вроде неожиданного магазинчика в сугубо жилом квартале или модного офиса напротив простых роу-хаузов, прелестных аллей и лужаек, к которым обращены изящной архитектуры здания старых конюшен, мелкие мастерские или задние дворы особняков.

И хотя это типичный город классической Южной архитектуры, ее разнообразию не устаешь изумляться.

Многие считают этот прибрежный город чисто туристическим местом, упоминая его в одном ряду с Чарльстоном или Нью Орлеаном, этими «путеводительными» местами, насыщенными дыханием истории Юга. Но в Саванне вполне процветающая экономика, и ей есть что предложить своим обитателям, кроме красоты и исторических памятников. Генерал Северьян Уильям Текумзе Шерман дошел до Саванны в 1864 году к концу своего знаменитого «марша к морю», в ходе которого от Атланты и большей части территории Конфедератов остались одни руины. Войдя в этот солидный торговый порт, Шерман, как известно, вложил шпагу в ножны и отправил Президенту Линкольну знаменитую телеграмму. «Прошу принять город Саванну в качестве рождественского подарка.» Однако же среди американских городов, так же, как и Саванна, избежавших боев и пожаров, немало таких, что были позднее стерты в порошок бессмысленными усилиями градостроителей двадцатого столетия, предпринятыми во имя прогресса.

Леопольд Адлер Второй, энергичный банкир по инвестициям любил повторять, что саваннцы трижды отвергли на выборах проекты градостроительной реконструкции, сочтя их коммунистическим заговором. Немало нашлось и других городских сообществ, которые категорически отвергли проекты пятидесятых-шестидесятых годов лишь потому, что были уверены: вместе с «деньгами от правительства» непременно появится и «рука Вашингтона». Поступив именно так, саваннцы осуществили для своего города благо, вполне сопоставимое с деликатностью Шермана столетием ранее.

Саваннцы сделали нечто большее, чем просто отвергнули бессмысленные схемы ради сомнительного прогресса. Когда даунтаун оказался в наинизшей точке своей судьбы, они начали восстанавливать заброшенные и полуразрушенные особняки и роу-хаузы ушедшей эпохи – кусочек за кусочком, дом за домом, улицу за улицей. Спасенные здания привлекли людей из нового «апшер-миддл» класса, многие из которых были детьми тех, кто ранее соблазнился бросить подобную застройку ради прелестей пригородов. Город восстановил историческую набережную, да-

тируемую временами, когда царил Большой Хлопок, и вернул жизнь некогда оживленным хлопковым складам, превратив их в торговые центры и пешеходные пассажи. Саваннцы заново озеленили площади и скверы в том же духе, в каком они некогда создавались. Еще позже, с мудростью и не без южного блеска, они взялись за то, чтобы вдохнуть новую жизнь в соседний район Викторианской застройки таким образом, чтобы не лишить крова беднейшую часть городского населения.

Движение защиты исторического наследия обновляет даунтаун

Возрождение Викторианы, первого по времени создания пригорода Саванны, представляет собой заключительную главу многолетней истории ревитализации города. Начало этой истории было положено движением защитников исторического наследия.

Во множестве городов спасение конкретных памятников истории положило начало процессу возрождения соседств, погрузившихся в упадок, и многие жемчужины среди сегодняшних кварталов обязаны своим спасением усилиям пионеров этого движения. Викториану безусловно не удалось бы отстоять, если бы охранители – от инвесторов до адептов Юношеской Лиги и пресловутых старушек в кедах – не отшлифовали уже ранее технику борьбы за обновление в историческом ядре Саванны. Эти ранние усилия имели весьма ограниченный масштаб и сводились к спасению от сноса нескольких особняков, однако со временем их действия расширились настолько, что породили одну из наиболее ярких историй успеха в США. За два десятилетия более тысячи зданий, построенных в восемнадцатом и девятнадцатом столетиях были восстановлены и приспособлены к современным нуждам, при общем капиталовложении в 400 млн. долларов.

Охранители, возглавлявшиеся Ли Адлером, выкупали, а затем продавали недвижимость в стратегически важных ключевых точках даунтауна. Адлер и его «войско» использовали все мыслимые способы поиска средств для выкупа недвижимости (друзья,

родственники, дружественно настроенные банки, различные фонды), а затем продавали ее, оговорив систему ограничений и правил, которые гарантировали бы корректную реконструкцию и долговременное использование. Когда они начинали (в 50-е годы), обновительный подход к градостроительству был в зените популярности, и всякий, кто пытался встать на пути бульдозера, рассматривался как ретроград, пытавшийся тормозить прогресс. Охранителям не удавалось убедить владельцев зданий сохранить их, так что выкуп оставался единственным средством. Используя технику «покупка-спасение-перепродажа», охранители сумели сохранить достаточную часть даунтауна Саванны, чтобы широкая программа ревитализации оказалась надежно «заякорена» в городскую ткань.

Образцовый город

Даунтаун в Саванне – замечательный фрагмент города, спланированный в 1733 году британцем, основателем города – Джеймсом Эдвардом Оглторпом, в системе классических английских «скверов». Структура планировки в наши дни не менее привлекательна, чем сотни лет назад, логика плана нисколько не потеряла в своей ясности, являя собой пример, вошедший во все американские учебники градостроительного искусства.

Оглторп принадлежал к кругу реформаторов Палаты Общин, которые убедили короля Георга Второго в том, что основать новую колонию в Новом Свете было разумным и богоугодным способом предоставить новый шанс бедным, но достойным британцам. В 1733 году Оглторп высадился с кораблей в восемнадцати милях от устья реки Саванна, чтобы заложить Джорджию, тринадцатую и наименее удачную из британских колоний в Америке. Он привез с собой план города, разворачивающегося вокруг системы небольших площадей, – адаптированную редакцию Лондона, который он знал. Публичные площади предполагалось использовать для организации обороны на случай войны, для устройства рынков в мирное время. Эти-то площади обоснованно именуют сердцем планировки, потому что нет ни одного дома, для которого одна из площадей не служила бы или оазисом покоя, или своего рода газоном перед подъездом, – почти как в любой дере-

вушке Новой Англии. Вокруг каждой площади были разбиты сорок участков под застройку. Западная и восточная стороны площади резервировались для застройки общественными зданиями, церквями или значительными резиденциями. Позади ряда жилых домов, выходящих на площадь, были проложены переулки, вдоль которых в дальнейшем возникли конюшни и дома для прислуги.

За все десять лет, которые Оглторп провел в Саванне, были отстроены только четыре площади, но его схема оказалась столь удачной, что преемники Оглторпа твердо следовали плану, пока не возникли все двадцать четыре площади, веером разворачивающиеся к югу от берега реки, где сосредоточилась коммерция. Двадцать одна площадь существует по сей день. Тремя пожертвовали, чтобы дать место расширению дорог, но затем одну из них восстановили в прежнем качестве. Еще одна, место старого Рынка, была несмотря на бурю протеста уничтожена в 1954 году для того, чтобы освободить место для многоэтажного паркинга.

Саванна процветала как порт, играя роль ворот южного берега, а когда Эли Уитни в 1792 году изобрел хлопкоочистительную машину, процветание города было обеспечено. Наконец, к середине девятнадцатого века железная дорога подключила Саванну к континентальной сети.

Многое вдоль первоначальной набережной было уничтожено в пожарах 1796-го и 1820-го годов, но изящные постройки из кирпича и камня скоро заняли место выгоревших домов. Между 1800 и 1860 годами были возведены наиболее привлекательные сооружения. После Гражданской войны Саванна некоторое время боролась с трудностями сбыта, но вскоре восстановила позицию в качестве главного хлопкового порта. Просперити продолжалось до момента, когда в двадцатые годы нашествие долгоносика нанесло страшный удар производству хлопка. Бумажная промышленность, в особенности производство картона, вызвали новый рост в тридцатые годы, однако бумажные фабрики были размещены, естественно, выше по реке от центра города.

Всю первую половину XX века экономика города практически не развивалась, заброшенность и пренебрежение угнездились надолго, а все новое развитие переместилось на юг, в пригороды. Так было в двадцатые годы и так это продолжалось в пятидесятые,

совершенно тем же способом, что и в других городах Америки, будь они крупными или маленькими.

В пятидесятые годы многие из старых коммерческих зданий уступили место новым, несопоставимым с ними по качеству, пока наконец в 1954 году замечательный Рынок в центре Эллис Скуэр не был разрушен в пользу безобразного паркинга. Эллис, третья по времени постройки площадь города, служила для рыночной торговли с самого своего рождения в 1763 году и до момента ее гибели. Эта потеря стала поворотным пунктом в судьбе города.

До этого времени в Саванне не было сколько-нибудь организованной деятельности охранителей, хотя число встревоженных жителей постепенно росло. Однако в сороковые годы семейство Хилльер, служащих местной газовой компании, сумело спасти от разрушения и реконструировать три десятка зданий в районе Трастиз Гарден – месте, где когда-то возник первый в Америке экспериментальный промышленный сад. Последовательность сноса Рынка и выдвигания планов сноса Дэвенпорт-Хауза, являвшего собой первоклассный пример Георгианской архитектуры 1815-1820 годов, послужила толчком к учреждению Historic Savannah Foundation – фонда, созданного семью гневными женщинами. Достаточно долгое время задача спасения городской среды от ножа бульдозера практически решалась одними женщинами, которые взволновались раньше всех прочих. Возможно, что столь многое было утрачено именно потому, что эти женщины долго были вне политики, даже если их собственные мужья составляли ее костяк.

Возрождение даунтауна началось с одного здания

Спасение Дэвенпорт-Хауза стало первым ценным опытом, задавшим образец: сохранить хотя бы одно здание любой ценой, чтобы инициировать более широкий процесс. Фонд сумел собрать около 20.000 долларов, чтобы приобрести здание, в котором до того, как его покинул последний человек, – раньше жили одиннадцать семей. Затем Фонд реставрировал здание частью

под общественный музей, сдав подвальный этаж в аренду под офисы.

Однако в середине пятидесятых лихорадка градостроительной перестройки волной покатила по стране, и размах разрушений стал не по плечу Фонду Исторической Саванны. В 1959 году у Фонда не достало средств, чтобы спасти Маршалл-Роу, четыре первоклассных роу-хауза середины прошлого века, построенных из «саваннского серого» кирпича, с мраморными лестницами, которые вели на первый этаж, занятый холлом и гостиной. Ли Адлер убедил еще троих местных бизнесменов купить эту собственность, так что Фонд стал получателем процентов по закладной. Конюшни, ранее стоявшие позади Маршалл-Роу, были к тому времени уже снесены. Сначала Адлер купил землю под Маршалл-Роу за 45.000 долларов. Затем ему пришлось выкупить четыре здания у компании по сносу, которая приобрела их для разборки на кирпич. В то время спрос на «саваннский серый» был велик – его больше не производили, тогда как он пользовался большим успехом у застройщиков новых пригородов по программе Federal Housing Administration, так что угроза старым зданиям даунтауна была вполне реальна. Любопытно, что движение охранителей в Чарльстоне началось почти с того же, так как в двадцатые и тридцатые годы дилеры разбирали старые здания, чтобы завладеть панелями облицовки интерьеров из дерева ценных пород, на которые тогда была мода. «Саваннский серый» продавали по десять центов за штуку, по сравнению с тремя центами за штуку обычного кирпича. Компания по сносу купила дома Маршалл-Роу за 6000 долларов. Адлеру пришлось выложить готовым разрушителям 9000, и на вопрос: – «Куда доставить кирпич?» – те услышали: «Оставьте все на месте!»

В 1962 году Фонд завершил полную инвентаризацию всей зоны даунтауна (две с половиной квадратные мили), чтобы представить всю масштабность исторического наследия и подтолкнуть усилия города по его сохранению (Чарльстон в 1939 году сделал это первым в США). Фонд организовал множество пеших экскурсий и квартальных «парти», издавал брошюры, в которых популяризировались достоинства даунтауна. Каждый фрагмент программы реконструкции «продавался» с не меньшей целеустремленностью, чем это делают «Проктор энд Гэмбл» со

своими шампунями. И деловые круги, наконец, уверовали в несокрушимый туристический потенциал даунтауна. Вместе с Торговой Палатой Фонд разработал и воплотил концепцию туристического бюро одновременно с оказанием гостиничных услуг. И такой центр был утвержден в ранее заброшенном здании Центрального железнодорожного вокзала постройки 1860 года.

Адлер и Фонд сумели убедить городские власти направить часть средств, выделенных на градостроительную программу, на цели реставрации и реконструкции. Housing Act 1954 года открывал такую возможность, однако чиновники всегда предпочитают снос и новое строительство, так что щадящая реконструкция так и не стала значимой частью общенациональной программы. В 1961 году предлагать реконструкцию вместо сноса и нового строительства было делом достаточно редким и непривычным. Впрочем, у властей не было выбора, так как избиратели трижды отвергли схемы сноса и расчистки. Общественность вынудила местных политических лидеров стать новаторами и обратиться к целям реконструкции как рычагу получения федеральных средств.

Историческая Саванна в 1961 году выкупила и затем продала под реставрацию восемь зданий 1870-х и 1880-х годов постройки в соседстве под названием Троуп Уорд. Затем Фонд убедил мэрию использовать деньги Программы Обновления на то, чтобы купить и восстановить еще тридцать шесть домов, а затем продать их в форме выдачи низкопроцентных займов для приобретения участков с этими домами, что сделало их доступными для покупателей. В известной мере это было прототипом Программ Стабилизации Жилищ, что возникли уже в семидесятые годы, и одновременно – первой в стране успешной попыткой использовать средства Программы Обновления в большей мере для реконструкции, чем для нового строительства.

Личности значат многое

Ли Адлер, доброжелательный и вместе с тем жесткий, как камень, не склонен скрывать от других собственные взгляды. Его жена Эмма Адлер, как и он сам, уроженка Саванны, с корнями в истории местной аристократии, не менее известна как активист

Глава 1. Серьезные размышления о мелком

движения охранителей, но сдержаннее в речи. Эмма Адлер говорила со смешком: «Ли шутит, что мы не можем в этом городе попасть на свадьбу, чтобы там нашелся кто-то, кроме невесты, с кем бы он не судился раньше». На раннем этапе битв за сохранение наследия в Саванне все дела приходилось решать в суде.

Ли и Эмма Адлер втянулись в кампанию за сохранение исторического наследия в критический момент существования города. Одной из тех семи женщин, которые основали Фонд Исторической Саванны, была Элинор Адлер, мать Ли. Его прадеды были местными негодьями и домовладельцами, а его дед был одним из лидеров общины храма Микве Израэл (эта община была основана в июле 1733 года, всего через пять месяцев после высадки первых колонистов, а ее храм неоготической архитектуры был построен в 1878 году). Многие десятилетия универсальный магазин Адлеров был одной из опорных точек города, пока пожар не уничтожил его в середине 50-х. После пожара владельцы перенесли магазин в пригород, где он стал одним из бутиков в торговом пассаже. Ли был какое-то время в семейном бизнесе, но затем избрал карьеру в инвестиционном банке.

Семья Эммы оставалась в даунтауне и тогда, когда родители ее друзей предпочли выехать оттуда. «Моим приятелям приходилось ездить сюда в школу, а я была здесь одна, и мне это очень нравилось», – вспоминает она. «Люди предпочитали выезжать в пригород, чтобы построить там более комфортабельные дома с центральным отоплением, чем модернизировать дома, в которых они здесь раньше жили.» Однако ее отец, президент местной транспортной компании и крупный владелец недвижимости в Саванне «имел, по ее словам, интуитивное чувство подлинного качества», и он предпочел остаться с семьей в просторном спаренном доме, а почтенная бабушка оставалась в соседнем доме.

Ли и Эмма Адлер присоединились к активистам охранительства вскоре после свадьбы в 1953-м: Ли вошел в Фонд, созданный при участии его матери, а Эмма – в Молодежную Лигу, ведущую среди организаций поддержки. Позднее Эмма приложила немало усилий для спасения школы Мэсси, самой старой публичной школы в Джорджии, и это неоклассическое здание, построенное по проекту Джона Норриса 1855 года, стало Центром культурного наследия, играющим значительную роль в программе городс-

ких учебных заведений. В наше время Информационный центр Мэсси располагает впечатляющей экспозицией, демонстрирующей фрагменты греческой, римской и готической архитектур и отражение их влияния на архитектурный облик Саванны, и деятельность центра стала образцом ознакомления с местной историей в системе общественного просвещения.

Успех Маршалл-Роу подтолкнул дальнейший рост активного движения охранителей, и все же только в 1964 году начался следующий этап действий. Фонду Исторической Саванны удалось сформировать оборотный капитал в 200.000 долларов, используемый для выкупа собственности, над которой нависла угроза уничтожения, и перепродажи ее новым владельцам, которые осуществляли реставрационные работы и реконструкцию. Такого рода оборотный фонд стал впоследствии наиболее популярным инструментом активного «охранительства» в стране. Несмотря на периодические потери, фонд непрерывно пополнялся по мере того, как домовладения приобретались и продавались вновь.

«Мы «продавали» идею оборотного фонда вкладчикам, – говорит Адлер, – прежде всего на допущении, что эти здания стоят денег и разбрасываться ими было бы непрактично. Мы сразу же приняли такой, сугубо деловой подход, стараясь мыслить и действовать, подобно обычным девелоперам. И мы вели себя вполне как девелоперы, которые никогда не отдадут задешево то, что попало им в руки.»

Следующие десять лет Историческая Саванна пользовалась своим оборотным фондом с подлинным размахом, перепродавая недвижимость по всей территории даунтауна. Только за первые полтора года были приобретены пятьдесят четыре здания, осуществлены реставрационно-реконструктивные работы на полтора миллиона долларов. Почти во всех случаях это происходило в последний момент перед появлением бульдозеров. Когда, к примеру, местный банк задумал снос исторически ценного здания, чтобы устроить на его месте автостоянку для клиентов, Адлер сумел убедить банк не спешить. Затем банк нашел другой участок для автостоянки, тогда как фонд мобилизовал средства на покупку здания. Часть из подобных операций несла с собой убытки, часть оказалась вполне прибыльной. Но и в убыточных ситуациях правление фонда придерживалось той точки зрения, что необходимо смириться с финансовыми трудностями, так как

Глава 1. Серьезные размышления о мелком

в противном случае невозможно было бы в полном объеме реализовать стратегию практического использования исторического наследия города.

Фонд в известном смысле растягивал свои ограниченные ресурсы путем приобретения одной половины сблокированного дома или одного здания в стратегически важном уличном фронте, таким образом препятствуя спекулянтам недвижимостью образовывать «пул» для крупномасштабного сноса. Постепенно и со все большим размахом индивидуальные покупатели, банки или коммерческие структуры включались в процесс приобретения старых построек не на снос, а для «щадящей» реконструкции.

К началу восьмидесятых годов большая часть из тысячи ста построек даунтауна были спасены от разрушения и приведены в порядок, на что было затрачено свыше 400 миллионов долларов частных инвестиций. К 1987 году годовой доход от туристической активности превысил 200 миллионов долларов, а число туристов, проводящих одну ночь в местных отелях, перевалило за миллион. Этот доход вдвое превысил годовые выплаты персоналу Юнион Кемп Корпорейшн, крупнейшего промышленного предприятия Саванны, на котором работали почти пять тысяч человек. Важнее всего то, что усилиям Исторической Саванны вторили уже и частные пожертвования на реставрационные работы, и эта вторичная активность никогда бы не началась без инициативы охранителей и опоры на пространственный каркас даунтауна, спасенный ими.

В 1970 году, сразу же после вступления в должность, новоизбранный мэр Саванны Джон Русакис проявил себя горячим сторонником программы развития. «Я был среди тех, кто призывал к сносу целых кварталов, чтобы дать место строительству новых дорог, – говорит Русакис, – но щадящая реконструкция принесла в город новое чувство гордости. Раньше с этим было неладно. Мы потеряли военно-воздушную базу. Множество пустовавших домовладений напрасно ожидало покупателей. Царило уныние. Многие деловые люди подумывали о переносе бизнеса за пределы даунтауна, на юг. Однако, когда возрождение началось всерьез, они передумали. А когда и городские власти выступили в поддержку, деловые люди уверовали в то, что это отнюдь не пустые мечтания восторженных энтузиастов».

Адлер иронизирует по этому поводу: «Когда Русакис увидел, что в самом деле происходит, он счел разумным поддержать нашу работу. Теперь он полюбил демонстрировать значительным гостям, как изменился весь город».

У Саванны примечательный список удач в деле возрождения городской ткани, хотя дело не обошлось без ряда современных чудовищ, будь то уродливый отель на месте роскошного викторианского дома или угрюмый общественный центр, вломившийся как слон в привлекательный городской ландшафт.

Восстановление предметной формы города пошло ему на пользу во многом. Экономика города вполне в добротном состоянии. К тому же реставрация совпала по времени с расширением и модернизацией порта, что позволило Саванне успешно конкурировать с другими портовыми городами за прием и обработку контейнерных грузов. Увеличился персонал военных баз по соседству. Появились авиазавод и фабрика сборки автомобилей. Бумажные фабрики, принадлежащие к кругу крупнейших работодателей региона, израсходовали свыше 30 миллионов долларов на очистку стоков, извергаемых ими в реку Саванна. Порождаемые ими запахи все еще ощущались в городе, однако окрепло убеждение в том, что и эту неприятность удастся укротить. Традиционные экономические показатели – банковские вклады, цены недвижимости, качество сервиса и плотность новых коммерческих связей – также выросли. Экономика города оставалась многопрофильной, однако именно туризм выдвинулся на первую позицию.

Четвертью века раньше Ли Адлер до хрипоты убеждал местных политиков и бизнесменов вложить средства в развитие туризма. Теперь туризм стало божеством, на которое все они молятся. Однако остается различие между тем, чтобы делать ставку на туризм, в то же время имея в виду фундаментальные потребности места, и тем, чтобы устраивать гонку за долларами туриста при полном пренебрежении местными нуждами.*

*Как писал в феврале 1987 г. журнал «Planning», Туризм действительно стал ведущим фактором американской экономики, в прошлом году обеспечив работой почти 15 миллионов человек. И государственные, и городского масштаба политики стали трактовать его как экологически чистую и довольно устойчивую отрасль производства, требующую совсем незначительных вложений в инфраструктуру и способную в значительной мере компенсировать сокращение рабочих мест в промышленности.

Опасности «экономики мороженого»

Предоставление местному бизнесу разнообразных и достаточных по объему услуг должно быть предметом заботы ответственных политиков гораздо в большей степени, чем одна лишь концентрация внимания на нуждах приезжающих в город жителей пригородов, туристов или командированных. К сожалению, находится слишком много муниципалитетов, которые радеют о приезжих ценой значительных неудобств жителей и местных предпринимателей. Житель городского центра являет собой наивысшую ценность из числа тех, что были утрачены за десятилетия исхода в пригороды. Лишь в последние годы понимание этой ценности приобрело заметные формы. Любой город нуждается в том, чтобы постоянные обитатели его ядра служили опорой местной сети лавок и магазинов, чтобы они работали в конторах центра, чтобы они привносили вкус и разнообразие в его жизнь. То, что прежде всего в туризме многие склонны видеть «эту чистую и безболезненную индустрию, которая требует столь малого в затратах на инфраструктуру и дает так много для компенсации слабостей прочих отраслей» (Джей Жжекобс «О жизни и смерти великого американо-американского города»), – пустая иллюзия.

Несколько лет назад я участвовала в конгрессе National Trust for Historic Preservation, этого мощного фонда, в конференциях которого пропорция местных жителей и чиновников выше, чем во многих других собраниях такого рода. Я присутствовала на секции, работа которой была связана с проблемами исторически ценных кварталов и развития туризма. По всей стране и в городках поменьше и в крупных городских центрах пробуждался интерес к их туристическим возможностям, везде витало предощущение финансового выигрыша, сопряженного с туризмом. Однако на заседании секции я слушала Фрэнсис Эдмунд, лидера реализации образцовой программы возрождения в Чарльстоне, с чувством неизбежной катастрофы. Она описывала недоверчивой аудитории, как резко возросший натиск туристических автобусов и пешеходов

стали трактовать его как экологически чистую и довольно устойчивую от спада отрасль производства, требующую совсем незначительных вложений в инфраструктуру и способную в значительной мере компенсировать сокращение рабочих мест в промышленности.

толп буквально обрушился на головы обитателей города, смяв и подавив их обычную жизнь. Несмотря на предупреждения Эдмунд, бум разворачивался на полную мощь, и уже к 1980 году наибольшую популярность приобрели «туристические комплексы» и им подобные заведения в ущерб более скромным по масштабам проектам, которые соответствовали бы нуждам местного населения. Опасность заключается в том, что либо, подобные учреждения терпят полный крах, либо напротив, процветают до такой степени, что потребности чужаков полностью перевешивают интересы туземцев: новые отели громоздятся над хрупким историческим ландшафтом, туристический транспорт заглушает местное движение, тогда как туристы и обслуживающие их системы вытесняют бизнес, традиционно ориентированный на «своих». Любое место, предоставленное исключительно для утех туристов, утрачивает свою подлинность и в конце концов теряет привлекательность и для самих туристов.

В месте, где у меня летний домик, на Файр Айленд, который является узкую полоску земли длиной тридцать три мили, где с одной стороны Атлантика, а с другой Грейт Саут Бей, нашествие туристов и визитеров за день в 70-е годы достигло такой величины, что предотвратить бегство местных жителей можно было только путем ограничения внешнего доступа. Исход местного населения грозил исчезновением тех самых характерных особенностей, ради которых и имело смысл приезжать туда. После долгих споров и яростных баталий с властями нам удалось несколько притормозить развитие, ориентированное на туристов, и ввести ряд правил, ограничивающих поток приезжих, чтобы сберечь характер и очарование поселка. Нас стали именовать «Земля Нет». Вопреки мрачным прогнозам иных предпринимателей, число желающих приехать отнюдь не уменьшилось, так что бизнес мог вполне процветать, но еще важнее то, что исход приостановился, а место выехавших заняли новые семьи. У местных жителей достаточно оснований опасаться воздействия со стороны туристов, и, как писал покойный историк градостроительства Дэвид Эплъярд, «туризм не может не затрагивать город самым своим фактом. Это классический случай воздействия наблюдателя на наблюдаемых. Турист по самой природе своих пот-

ребностей меняет характер места – иногда незначительно, иногда с разрушительным эффектом.»

Это вполне международное явление. Когда страх перед ответным террором после воздушного налета на Ливию весной 1986 года остановил множество американцев от поездки в Европу, европейский туристический бизнес сократился чрезвычайно резко. Отчаяние бизнесменов этой отрасли в Англии вполне подтвердило мнение критиков, высказанное несколькими годами ранее, когда они предостерегали против растущей зависимости от туризма в качестве панацеи от фундаментальной слабости экономики. «Нью Йорк Таймс» писала, что в предшествующие годы британская пресса была полна предупреждений против ежегодного нашествия «американских туристов, а «The Guardian» мрачно заявляла что Британия, отдавшаяся в объятия туризма в качестве замены своей умирающей промышленности, имела шанс превратиться в – экономику мороженого». Многие предупреждали, что жующие резинку американцы, исторически невежественные, но с карманами полными долларов, кончат тем, что превратят страну в свой 51-й штат. Один из литераторов кисло заметил, что британцам вообще пора переименовать свою страну в «Тематический Парк Юнайтед Кингдом Инкорпорейтед».

Гостей надлежит обустривать без непременно искажения нормального функционирования и нормального образа жизни местного сообщества. Главной характеристикой города остается сосуществование множества функций, для которых способность к устойчивости зависит от их взаимосвязи. Это предполагает наличие равновесия, что трудно, но достижимо, если баланс интересов оказывается все же в пользу местных жителей и местных нужд.

Саванна остается подлинной

У Саванны была опасность превратиться в очередную туристическую Мекку, полностью зависимую от капризов этой весьма чувствительной формы индустрии. Однако этого не случилось. Здесь удерживается деликатное равновесие интересов, так что Место сохраняет привлекательность и для туземцев и для приезжих. В этом один из главных уроков преобразования Саванны.

Сохранение исторического наследия стало движущей силой возрождения города, однако наново возник вполне целостным образом функционирующий город, а не «тематически парк» иллюстрирующий тем Юг, перед Гражданской войной. Процесс восстановления осуществлялся медленно и малыми дозами, и главное, он был инициирован самими горожанами. Некрупный успех за некрупным успехом вместе усиливали и перестраивали всю экономику города, пережившего долгий упадок.

Памятные ранние стадии метаморфозы Саванны вполне ясны. Активисты среди горожан не дали городу впасть в соблазн ошибочных правительственных программ «реконструкции» в 50-е и в 60-е. Вместо истребления пришло восстановление исторической ткани для новых функций. Теперь в Саванне чистый, удобный и элегантный даунтаун охватных габаритов, равно нравящийся и горожанам и приезжим. И все же наиболее интересную главу в историю Саванны вписало недавнее возрождение Викторианы, довольно крупного района с жителями имеющими низкие доходы. Энергия, аккумулированная в ходе преобразований двух десятилетий, вызвала к жизни аналогичный процесс и в Викториаане, но уже в 70-е годы. В самом деле, если процесс был результативен в одной части города, почему ему не быть успешным в другой? Подобно тому, как Саванна была впереди других в сохранении исторического городского ядра, она оказалась пионером и в деле сохранения столь же ценного исторического района – без того, чтобы вытеснить из него бедный люд, который там жил. Это недавнее усилие было смело ориентировано на разрешение многих ключевых проблем нового десятилетия и с честью открыло пути их решения.

Глава вторая

ВИКТОРИАНА – ВИКТОРИАНСКИЙ РАЙОН САВАННЫ



Глава вторая ВИКТОРИАНА – ВИКТОРИАНСКИЙ РАЙОН САВАННЫ

В Департаменте говорят людям из каждого соседства, что их проблемы носят сугубо специфический местный характер, и правительство ничем не может здесь помочь. Нам казалось, что мы всеми брошены, пока мы не начали учиться друг у друга. Банкиры говорят, что человеку, который хочет оставаться в городе, нужен не банкир, а психиатр. Они ошибаются. Оценщикам недвижимости нужно два полицейских в сопровождение, когда они направляются в старые кварталы: один сопровождает их внутри, а второй сторожит снаружи. Вот люди, которым старые кварталы обязаны дурной репутацией.

Гейл Чинкотта, чикагский активист, основатель National People's Action, выступая на конференции соседств Саванны в 1977 году*.

Викториана – подходящее название для сорока пяти кварталов общей площадью 162 акра, застроенных преимущественно зданиями с деревянным каркасом, декор которых варьирует между очаровательной выдумкой и кудрявой элегантностью. Короткие по фронту кварталы, обсаженные деревьями со всех сторон, образованы роу-хаузами с кирпичным заполнением или деревянной обшивкой и отдельно стоящими двух- и трехэтажными особняками. Иные из них оснащены портиками, эркерами, башенками и всеми прочими элементами внешнего декора, столь

* Под водительством Чинкотты лоббистские усилия и акции протеста против пересмотра «красных линий», организованные National People's Action, привели в 1977 году к принятию Community Reinvestment Act – Закона о реинвестициях в соседства. Этот чрезвычайно важный закон потребовал от финансовых учреждений равного внимания к инвестициям в богатые и бедные районы. Закон открыл для «соседств» возможность подавать в суд на банки, действия которых оказывают негативное влияние на сообщества людей с низким доходом, вследствие чего многим банкам пришлось пересмотреть свою политику отказа от кредитования районов в их непосредственном окружении.

популярного в конце девятнадцатого века, когда всякий мог соорудить собственный «бутерброд», операясь на каталоги, заказанные по почте. Некоторые покрашены в яркие цвета, так что они могут поспорить с Викторианскими по существу районами Сан-Франциско или Галвестона. Небольшие магазины, мастерские и овощные лавки, удовлетворяющие повседневным нуждам обитателей, сохранились далеко не на всех углах кварталов. Все еще можно встретить заросшие дикой зеленью участки, где когда-то стояли дома, но их число сокращается по мере того, как дополняющая застройка все заметнее в районе.

Викториана в наши дни входит составной частью в даунтаун, но в свое время это был первый пригород Саванны, начала которого восходят к первому десятиетию прошлого века. Большая часть города в черте первоначального плана Оглторпа была отстроена после пожаров 1796 и 1820 годов из оштукатуренного кирпича, так как городской кодекс запретил строительство с применением деревянного каркаса. Однако Викториана оказалась за границей ареала действия кодекса, так что опытные плотники могли полностью выразиться здесь в любимом материале.

Многие десятилетия Викториану населял солидный мидл-класс. К началу двадцатого века Саванна сохраняла позицию второго хлопкового порта Америки* и крупнейшего экспортера морского снаряжения. Шкиперы и брокеры по хлопку обитали в роскошных, оштукатуренного кирпича, особняках даунтауна, тогда как те, кто на них работал, – банковские кассиры, служащие складов и железнодорожники – утвердились в Викториане. Позже, в пятидесятые годы, этот район испытал те же невзгоды, что и многие другие соседства среднего достатка. Обитатели Викторианы устремились в зеленые просторы, вдохновленные послевоенным энтузиазмом правительства, направленным на то, чтобы побудить людей гнаться за пригородной мечтой о непрерывных двух автомобилях на семью. Их прежние жилища остались в руках наплевательски настроенных домовладельцев, живущих в других местах и настроенных на одно: макси-

*Хлопковая биржа Саванны играла фактически роль общенациональной биржи, коль скоро цены на хлопок устанавливались в двух местах – здесь и в Ливерпуле, в Англии.

мум прибыли от квартирoсьемщиков при минимуме затрат на поддержание порядка – типичный рисунок поведения по всей стране.

Викторiana превратилась в убежище черной бедноты, опять-таки следуя рисунку, характерному для всех старых городских районов. В доме, где раньше жила одна семья, селились две, а то и четыре. Вложения средств в ремонт и благоустройство почти полностью прекратились, за исключением некоторых особняков. Банковские кредиты испарились. Заинтересованность политиков исчезла напрочь, если не считать краткосрочных предвыборных кампаний. К началу 70-х большая часть построек солидной архитектуры выглядела, как трущобы Табакко Роуд, готовые к сносу и полному замещению новой застройкой, а повсеместные вандализм и возгорания быстро довершали дело. Эксперты, которым, как водится, недоставало воображения, чтобы видеть дальше очевидных грязи, небрежения и упадка, поспешили объявить район необратимо мертвым. Федеральное правительство шло навстречу прошениям Саванны о средствах на градостольное обновление и обещало деньги на снос и новое строительство. Весьма удачно, что обещания остались на бумаге.

Нужны были немалые воображение и сила духа, чтобы, глядя на эти полуруины, верить, что все это можно восстановить. Даже сейчас, когда сохранившиеся еще обветшалые постройки стоят рядом с любовно отреставрированными зданиями, нелегко поверить, что кто-то рискнул в свое время заикнуться о возрождении.

Не остыв от успешного рывка, в середине 70-х, вследствие которого в даунтауне были восстановлены более 1100 жилых и коммерческих зданий, Ли Адлер обратил взоры к Викторiane. Адлер умел уловить уже зародившуюся тенденцию и собрать необходимые ресурсы. Он был убежден в том, что успех реставрации в даунтауне должен неминуемо распространиться вширь. Фактически этот процесс уже начался.

В 70-е годы уже чисто практические соображения начали работать на программы щадящей реконструкции в общенациональном масштабе. Вопросы охраны среды стали находить понимание после того, как нефтяное эмбарго 1973 года заставило многих задуматься над последствиями сверхзависимости

страны от автомобиля. Всякий, кто был способен читать знаки на стене, мог понять, что экономическая энергия пригородов на исходе. Высокие налоги, неустанное раздражение от транспортных потоков рядом с домом, стенания по поводу качества средних школ и головная боль от трудностей движения по хайвеям, – все это подорвало доверие к радостям жизни в пригородах*. Жизненная наполненность, средовое разнообразие покинутых городских кварталов вновь стали привлекательны.

Адлер не собирался пассивно ожидать того момента, когда сохранить бедное население района стало бы уже невозможно: «Черные построили большую часть этого города, многие жили в этом районе добрых три десятилетия, и было ясно, что при разумной ревитализации возможно было сформировать устойчивое соседство и для новых и для старых жителей.»

Поначалу Адлер пытался убедить Фонд Исторической Саванны обратить часть своего внимания и часть оборотных средств в сторону Викторианы. Соппротивление было чрезмерно велико. Даунтаун – вот было все, к чему лежало сердце «аристократии» Фонда. Тогда Адлер, поддержанный рядом других охранителей, создал бесприбыльную корпорацию – Savannah Landmark Rehabilitation Project, единственной целевой программой которой стало возрождение Викторианы.

Как подлинный активист общенационального движения в защиту памятников истории и как член Попечительского Совета National Trust for Historic Preservation (с 1971 по 1980 год) Адлер раньше других понял, что успех осуществленных проектов всегда имеет высокую социальную цену. Городская беднота по-прежнему приносилась в жертву, хотя уже не в столь чудовищных формах, как это происходило в момент наивысшего расцвета градостроительных программ сноса сооружения. Адлер был в состоянии предвидеть два в равной мере мрачных варианта будущего для Викторианы и ее 3.200 обитателей. Или распад и разрушение продолжались бы до того момента, когда выселение и снос были бы действительно неотвратимы. Или охотники за традиционными

*Тяга в пригороды имеет свои приливы и отливы, и хотя трудно себе представить, чтобы она могла вовсе исчезнуть, очевидно, что первоначальный восторг субурбии (пригорода) уже никогда не сможет возродиться в прежнем объеме.

ценностями мидл-класса сумели бы преобразовать весь район в заповедник для лиц с высоким годовым доходом. Ни та, ни другая возможность не оставляла места бедноте.

Формирование корпуса поддержки

Корпорация «Проект Восстановления Исторической Саванны» была сформирована в 1974 году с Правлением из 24-х человек: бизнесмены, банкиры, священники, социальные работники, ландшафтный архитектор, судья, несколько местных жителей и прочие городские активисты. С самого начала задача была поставлена весьма крупно – выкупить и восстановить не менее одной трети из 1.200 жилищ Викторiana для сохранения здесь же бедных квартиросъемщиков, всегда опережая на один шаг спекулянтов недвижимостью и коммерческих покупателей домов типа мидл-класс. Корпорация приступила к программе постепенной реабилитации района, нанимая для работ его жителей и предоставляя малоимущим квартиросъемщикам привлекательные и вместе с тем доступные по цене отреставрированные квартиры.

«Королям трущоб» платили выкуп за утрату источника дохода, заброшенные квартиры реконструировали. С ходом времени появились наглядные результаты. Белые и черные семейства мидл-класса уже начинали приобретать здесь собственность, и теперь рынок недвижимости явно оживился, однако корпорация успела застраховать достаточную часть района, чтобы низкодоходное жилье нельзя было вытеснить и, соответственно, социальная и материальная ткань сообщества обрели необходимую долю стабильности. При том, что более состоятельные покупатели занялись теперь возрождением домов, оставшихся вне поля деятельности корпорации, Викторiana получила шанс стать одним из наиболее успешных примеров формирования соседств смешаного состава – и в имущественном и в расовом измерениях. С самого начала лидеры корпорации отдавали себе отчет в том, что достижение цели потребует много времени и что продвижение неминуемо будет медленным, хотя они и не представляли себе природу новых препятствий. Их единственным крупным козырем был несомненный и шумный успех, уже достигнутый в даун-

тауне, где удача следовала за удачей. Теперь легче было получить поддержку местных банков, и сразу же нашлись лица, готовые подписать заем на приобретение собственности в Викторiane. Местный Карвер Стейт Банк, принадлежащий представителям этнического меньшинства, обеспечил корпорацию начальным финансированием, а его вице-президент Джозеф Белл Младший переселился в этот район. «Мной завладело такое же возбуждение, каким был ранее охвачен Ли Адлер», – говорит Белл. Он приобрел дом, где ранее жили две семьи, и переехал в него из пригорода с женой и ребенком: «Я хотел испытать себя субурбией, но скоро убедился в том, что это совсем не то, что мне действительно нравится».

Все преимущества корпорации не могли предохранить ее от спотыкания на каждом шагу начального этапа пути, и, как вспоминает Бет Рейтер, ее первый ответственный секретарь, процесс самообучения и налаживания программы занял три с половиной года, вплоть до 1979 г. Бет окончила Пенсильванский университет с дипломом магистра истории архитектуры и была, как и Лир Адлер, урожденной жительницей Саванны: «Сначала у нас не было штатных сотрудников, только студенты, которые обследовали район, чтобы собрать достаточную информацию для подачи заявок на государственные субсидии и гранты».

National Endowment for the Arts (Национальный фонд поддержки искусств) выдал первые деньги – 17.000 долларов на покрытие управленческих и канцелярских расходов. Благодаря дальновидности Роберта Макналти в рамках художественно-проектной программы NEA в 70-е годы оказал много подобных вспомоществований по стране, и весьма многие из них позже породили результаты по обновлению среды. Малые целевые гранты NEA и его аналогов в отдельных штатах могут служить прекрасным доказательством ценности небольших, часто весьма рискованных грантов, способных играть роль катализатора.* Малые гранты обладают гибкостью, – и потому они помогают новым группам получить юридическое лицо, начать процесс разрастания и продвижения к цели, говорит Макналти: «Никто не в состоянии доить систему через такие гранты, и следует признать, что поддержка мечты обходится очень недорого».

*Во многих историях успеха, изложенных в книге, малые гранты, ростковые деньги (seed money) послужили толчком к раскручиванию долгого процесса.

Корпорация запрашивала у мэра Саванны миллион долларов на реставрацию пятидесяти жилищ. Мэр, тогда отнюдь не числившийся преданным сторонником возрождения, отказал в просьбе, мотивируя это тем, что он не имел права вкладывать значительные средства в один район, когда ему надлежит думать о всей Саванне. Следующая попытка – федеральные власти. «У Ли были неплохие связи в Вашингтоне, – говорит Рейтер, но ему пришлось 14 раз ездить в Вашингтон, чтобы только войти в двери Департамента жилищ и градостроительства (HUD). Откуда-то Адлер и Рейтер прослышали о существовании Urban Homesteading Assistance Board (УНАВ – Совет поддержки стабилизации жилых районов), расположившегося в Соборе Св. Иоанна в Нью-Йорке. УНАВ, о роли которого в Южном Бронксе будет рассказано ниже, – одна из многих организаций профессионального содействия самопомощи соседств в середине 70-х годов. Рейтер позвонила директору УНАВ Филиппу Сейнт-Джорджу с просьбой дать добрый совет, и он предупредил ее, что УНАВ реагирует только на те программные предложения, что поддаются простому воспроизведению повсюду, однако именно поэтому плохо подходят глубоко индивидуальным нуждам конкретного места.

Саваннская корпорация пустилась в долгое плавание по волнам государственного субсидирования: встречаясь, подавая заявление, убеждая и, в конце концов, добиваясь успеха. Со временем Викторiana стала излюбленной витриной для демонстрации успехов федерального правительства. В 1977 году корпорация организовала национальную конференцию по технологии реконструкции кварталов без принудительного выселения прежних жителей. Со всей страны съехались для обмена опытом и технологией пионеры реконструкции, благожелательные к небогатым жителям старых районов: активисты соседств, банкиры, «интуитивисты», архитекторы и специалисты по реставрации. Заседания проходили в старых негритянских церквях Саванны, и пение псалмов задавало тон каждой рабочей сессии. Три дня работы были проникнуты духом решимости. Несмотря на то, что корпорация только начинала разворачивать свою работу, внимание участников было сосредоточено на ней.

Информация о конференции в Викторiane дошла до Белого Дома, и Розалин Картер заехала туда во время поездки по стране

в декабре 1978 г. К тому моменту корпорация выработала трехзвенную комбинацию финансирования, уже использованную в Южном Бронксе: 3% ссуда по закладным на 20 лет из федеральных средств, субсидия для квартирной платы и грант по системе СЕТА – Закона о всесторонней поддержке занятости и обучения. К 1978 году восемнадцать зданий с их 64 квартирами уже были приобретены полностью или подстрахованы внесением задатка. К 1980 году было уже 125 таких квартир. В районе одновременно работали три бригады строителей, и через первые полтора года 46 выпускников курсов по программе СЕТА получили работу в частном секторе занятости. К 1982 году корпорация смогла трудоустроить в частном производстве 65% из двухсот рабочих, обученных по программе СЕТА.

Успех трудноизмерим

Уже через пять лет после начала работ меру успеха корпорации все еще было трудно измерить статистически одним только числом восстановленных квартир. Программа расширялась и приспособлялась к новым нуждам или возвращалась к тем задачам, с которыми не удавалось справиться на первых этапах. Ремонтные бригады работали на домовладельцев, получивших городской низкопроцентный заем на ремонт и усовершенствование. Программа предполагала предварительную работу с квартиросъемщиками еще до того, как они займут новую квартиру, чтобы ознакомить их с оборудованием и приборами, вроде термостатов, с которыми они никогда не имели дела. Корпорация устроила постоянную штаб-квартиру в свежестроенном Куин Энн Хауз, разместив там общественный центр соседства с возможностью для все новых групп собираться в удобное для них время. Это была своего рода ресурсная база для формирования кооперативной продуктовой лавки и выдачи напрокат всевозможных инструментов. Многих охватила настоящая горячка ремонтно-оформительской деятельности, особенно важной, если учесть, что 20% из числа домовладельцев Викторианы имели столь невысокий доход, что при достаточных способностях производить множество работ по дому самостоятельно они не располагали средствами на приобретение инструментов.

«Объединение вроде нашего, – говорит Адлер, – отнюдь не обязано владеть всем и вся, но если значительная доля собственности не застрахована от покушений извне, нельзя считать, что вытеснение жителей предотвращено».

Саваннская корпорация и ее эксперимент оказались в критической фазе роста. Теперь можно было только или совершить следующий прорыв, или признать, что первоначальный импульс выдохся. Раньше поддержка приходила со многих сторон. Отдельные лица, включая самого Адлера, выдали низкопроцентные ссуды или прямые пожертвования: National Trust for Historic Preservation, Фонд Форда и другие фонды; городские власти и Вашингтон, удовлетворявшие скромные прошения о дотациях. Теперь Адлер замахнулся на нечто существенно большее – в один прием отреставрировать 260 квартир. Это был отчаянный риск.

«Весь фокус заключается в том, – говорит Адлер, акцентируя важность сюжета щелчком пальцами, – чтобы заставить людей завязнуть в процессе столь глубоко, чтобы они уже не могли выйти обратно, когда дела идут неважно. Как вы думаете, Джон Портмен* вытянул сделку с отелем Таймс Скуэр? Да и вообще, как поступают девелоперы в равной степени резонных и безумных проектов? Именно так. Втянуть достаточное число людей и учреждений так глубоко, чтобы они уже не могли сбежать, чтобы они были вынуждены брести дальше! Я пришел к убеждению, что слухи о дьявольском хитроумии девелоперов несколько преувеличены. Если им это удастся, почему не может выйти и у нас? В нашем активе было шестьдесят четыре квартиры, но это бы ровно ничего не значило, не сделай мы следующего шага достаточно широко. Мы ведь уже знали, как это делается, и к тому же в нашем списке желающих была уже тысяча человек, половина из которых жили в районе».

Потребовалось два года, чтобы завершить «пакет» из 260 жилищ, из которых 44 были в новосооруженных на пустовавших площадках зданиях, архитектура которых по масштабу и стилю отвечала Викториане. Задержки возникали по тысяче причин и, может быть, в первую очередь по вине жилищного департамента, где то пропадали тщательно подготовленные бумаги, то рождались все

*История этого деяния известного архитектора и девелопера из Атланты будет поведана в этой книге дальше.

новые требования к проектам. Департамент настоял на том, чтобы жители временно выехали из по меньшей мере шестидесяти из 261 квартира, только что приобретенных корпорацией, чтобы подготовить здания к реконструкции к моменту, когда поступят федеральные деньги. Покупка квартир была осуществлена в 1980 году, а фактическая реконструкция могла начаться только в 1982 году. Это означало потерю многих тысяч долларов квартирной платы и огромную задержку с «выбросом» новых квартир на рынок. Из-за этого вынужденного простоя корпорация, придушенная нехваткой живых денег, должна была продать часть ранее купленных, но неотреставрированных жилищ.

«Не потеряй мы этих двух лет, – говорит Адлер, – мы наконец имели бы достаточный для свободы маневра запас денег». Задержка означала также неизбежное повышение платежей по процентам и цен строительных работ, что также истощало и без того скромные оборотные средства. «Мы должны были разгрести бесконечные завалы бумаг, имея дело с государственными чиновниками, у которых не было ни малейшего стимула ускорять процесс. Увы, средние люди, не включенные в местные проблемы, никогда не могут увлечься проектом нашего типа и, естественно, не испытывают желания идти даже на малейший риск».

И все же к 1988 году три сотни жилищ были завершены и еще двести были в работе. Новые группы, сложившиеся вне корпорации, восстановили еще полтора эта. «Нигде здесь, – писал Джозеф Джованнини в «Нью Йорк Таймс» от 21 июля 1988 г., – нет ощущения, что дома принадлежат агентствам, сдающим их в аренду: они смотрятся как дома собственников в давно устроившемся соседстве.

Препятствия найдутся всегда

Итак, корпорация начала с гранта в 17.000 долларов, а теперь владела собственностью на 4.500.000. Ни одна из обычных правительственных программ, ни один крупный девелопер, ни, соответственно, какой-то один стиль не смогли занять здесь доминирующего положения. Необходимые средства маленькими ручейками стекались отовсюду. Наконец и городские власти

пришли на помощь, выделив средства на ремонт уличного покрытия, реконструкцию тротуаров и озеленения. Знаменитые с конца прошлого по двадцатые годы нынешнего века угловые магазинчики, некогда известные под именем «севен-элевен», вернулись на свои места, снова играя роль «якорей» для целых кварталов. Обитатели района стали получать долю в городских программах благоустройства.

Тогда-то федеральное правительство осчастливило всех сооружением нового барьера. Как уже отмечалось, корпорация, подобно другим «корневым» (grass-roots) группам в других городах, собирала в один кулак средства из трех федеральных программ: низкопроцентные займы по закладным, субсидии на выплату квартирной платы для малоимущих, учебные программы для жителей районов, подлежащих реабилитации. Это изначально открывало возможность осуществлять многоцелевые проекты. Однако национальная программа обучения была прекращена с приходом рейгановской администрации.* В случае Саванны отмена программы не была столь болезненной, так как на помощь пришла Унитарная церковь в даунтауне, выделившая целевой грант на программу обучения в размере 27.000 долларов, что на некоторое время продлило жизнь учебным курсам корпорации Викторiаны.

«Они (правительство) сказали нам, что это явный случай двойного финансирования, так как средства СЕТА накладывались на жилищную субсидию, и продолжать эту порочную практику они более не собирались», – с жестом отчаяния сказала Бет Рейтер. Таковы факты. При том, что действительные случаи двойного финансирования деятельности частных девелоперов, когда им присуждаются льготы по налогам и им же поступают прямые государственные средства для «освоения», являются не исключением из правил, а типичной практикой по всей стране!

Препятствия будут громоздиться и дальше в той или иной форме, тогда как успех может развиваться только изнутри. Уже

*Прекращение программы СЕТА было воспринято всеми ревнителями программ самоподдержки соседств как чудовищный удар. В случаях творческого применения СЕТА действительно воспитывала людей, которые многое приобретали не только от конечного результата, но и от самого процесса обучения. Как программа увеличения шансов СЕТА готовила людей для работы в частном секторе и, как отмечают внимательные наблюдатели, играла для соседств такую же роль, как программа WPA для художников.

вполне угадываются контуры Викторианы близкого будущего. Реабилитация жилья для бедных не будет здесь отталкивать более состоятельных покупателей и квартиросъемщиков. Сугубо коммерческий тип реновации пойдет по следам субсидируемой реконструкции для жителей с низкими доходами. Гордость за свое Место и естественная в этом случае тщательность содержания жилищ и благоустройства будут скорее всего характерны для обитателей Викторианы в целом, независимо от их финансового статуса. Вполне возможно, что случайный прохожий вообще не сумеет вычислить расовую принадлежность или имущественное положение жителей по внешнему виду их домов. Конечный результат – формирование достаточно разнообразного, хотя и преимущественно черного, но все же расово-интегрированного сообщества.

Расширение процесса

Есть немало инструментов, при помощи которых можно измерить жизнестойкость территории, хотя многие люди лишь с большим трудом могут обнаружить черты возрождающейся части города. Одним скорее всего нужны признаки некоторой роскоши – хорошо ухоженные особняки, окруженные ландшафтными излишествами, дорогие автомобили у подъездов. Того же типа наблюдателям в голову не придет вообще искать признаки возрождения в любом другом квартале, кроме тех, где угадывается присутствие белого населения среднего или выше среднего класса. Есть и такие, кто готов при виде новой строительной площадки автоматически счесть, что дело или уже идет хорошо, или идет к лучшему, – большей ошибки быть по-видимому не может.

Как минимум, возрождение места может быть опознано по мелким черточкам: свежая окраска, отремонтированная кровля, новые окна, то есть любым внешним знакам, отражающим факт вложения новых средств. Ухоженности зелени или одних только горшков с цветами уже достаточно, чтобы убедиться в том, что жителям небезразлично, как и в каком окружении они существуют. Наличие социальной жизни на улицах – играющие дети, остановившиеся перекинуться словом соседи, старики, сидящие

на скамейках, – отражает чувство общности, имеющее в конечном счете ключевое значение. Оживленность местных магазинов демонстрирует некоторое экономическое здоровье территории.

Есть другая существенная группа признаков подлинного возрождения территории: новый рост в пределах одного района вызывает сдвиги к лучшему в соседних! Свойством подлинного оживления является его расширение во все стороны, если тому не препятствуют мощные физические или психологические барьеры. С учетом этого самого серьезного критерия многие стандартные программы развития должны быть расценены как неудача. Но при подключении этого же критерия многие весьма постепенные, скромные по размерам местные программы оказываются в наибольшей степени успешны. С этой точки зрения возрождение Викторiana можно расценить как максимальный успех. Приостановив упадок и инициировав развитие, этот район возбудил скромные поначалу, но главное, начатые самими жителями улучшения в двух соседних районах: Диксон-парке, что на юго-восточной границе Викторiana, и в Бич-Инститьют, – на северо-восточной ее границе.

Диксон-парк – это сообщество преимущественно скромных од-носемейных домов, построенных в конце прошлого – начале нынешнего века. Очевидный прогресс в соседней Викторiane подтолкнул лидеров сообщества усилить натиск на городские власти, чтобы добиться оздоровления публичной собственности. Они преуспели в том, что местный маленький парк был заново обустроен на средства города, и этот центральный пункт сообщества, давший ему свое имя, из года в год терявший признаки цивилизованности и уже не использовавшийся жителями по прямому назначению, вновь стал ядром общественной активности.

В то же самое время Диксон-парк добился выделения из городского бюджета достаточной доли низкопроцентных ссуд для домовладельцев на улучшение состояния их собственности, так что первые признаки новых капиталовложений не заставили себя ждать. Жители заново оценили архитектурную ценность своих домов, и хотя неразумный снос или перестройка все еще случались, когда район получил ранг исторического и вошел в национальный регистр исторических мест, они прониклись художественными

достоинствами и архитектурными особенностями того, чем они всегда владели. Это стало достаточным импульсом, чтобы пробудить дух обновления. Диксон-парк еще не успел обветшать так же, как соседняя Викторiana, и здесь нашлось довольно энергии, необходимой для обновления, как только успех соседей подействовал на воображение жителей. Если бы Викторiana продолжала погружаться в упадок, упадок распространился бы и на Диксон-парк вне всякого сомнения. Перелом, случившийся в Викторiane, не дал этому случиться.

«Диксон-парк был подлинным движением снизу, – говорит Бет Рейтер, – это бесконечно важно. Мы можем, конечно, привносить все новую и новую энергию извне, как это происходило в Викторiane. Но именно подлинные местные инициативы – вот к чему следует стремиться, вот что нуждается в особой поддержке».

Метаморфозы Викторiаны сказались и на другом соседнем сообществе, достаточно старом для Саванны и пребывавшем в глубокой депрессии. Соседство Бич-Инститьют унаследовало название от школы для черных детей, открытой здесь Американским Миссионерским Обществом в 1867 году. Это соседство из почти четырехсот небольших домов с деревянными каркасами сложилось еще в годы Гражданской войны. Многие дома были и все еще остаются в собственности негритянских семей, и к 1980 году территория выглядела как нагромождение полуразрушенных хиббар. Однако видя, что происходит в Викторiane, местные жители задались вопросом, не могли бы они тоже что-то сделать. Они не хотели, чтобы кто-то делал работу за них, но нуждались в технической помощи и подсказке. Многие из прихожан выехали в другие места, но сохраняли связь с сообществом своего детства, а соседские связи оставались крепкими, так что и беды и радости были достоянием многих. Соседская жизнь простиралась и на уход за больным соседом, и на совместное празднование чьей-то удачи. Подлинный лидер здесь уже тоже был – Уилсон Лоу, черный почтальон лет пятидесяти пяти, и когда разносилась весть, что населенный дом будет выставлен на продажу, Лоу лично обращался к владельцу от лица квартиросъемщиков, убеждая его отказаться от продажи, и нередко достигал успеха.

Лоу красноречиво описывает свое южное происхождение и корни семьи, далеко уходящие в эпоху рабства. Он был в чис-

ле первых борцов за гражданские права и сыграл ключевую роль в том, что в Саванне были предотвращены беспорядки, какие охватили тогда другие города. Он же позже приложил огромную энергию к формированию программы Черного Наследства в районе Бич-Инститьют, включая тематические экскурсии по местам, связанным с памятью его предков и предков его соседей.

«Я понимал, что этот район остается идеальным для его черного населения, – рассказывал Лоу, восседая в великолепном Викторианском каркасном доме, который он приобрел и превратил в музей истории черных. – Это место рядом с их привычными церквями. Здесь пять автобусных линий и два крупных супермаркета, и отсюда недалеко пешком до торговой зоны даунтауна».

Лоу – низкого роста, седеющий человек с исключительным чувством собственного достоинства. Поначалу он категорически отказывался от помощи, предлагавшейся Фондом Исторической Саванны для соседства Бич-Инститьют, и его недоверие к чужакам ослабевало достаточно медленно. Однако после того, как несколько домов уже были куплены белыми чужаками, а их жильцы отселены, Лоу счел обращение к Фонду меньшим из возможных зол. Фонд помог заполнить формы прошений, получить поддержку городских властей и выдал ссуду на приобретение нескольких домовладений, которые иначе пали бы следующей жертвой «облагораживания».

Техническая поддержка извне, равно как очевидный прогресс Викторiаны работали на пользу Бич-Инститьют. The Inner City Ventures Fund Национального Треста Сохранения Исторического Наследия* выделил для Бич-Инститьют грант в 50.000 долларов на приобретение четырнадцати домов и предоставил такой же по размеру заем для осуществления их реконструкции.

Лоу, скорее всего справедливо, настаивает на том, что его собственные усилия обучить местных домовладельцев понима-

*Эта программа была инициирована в 1982 году, чтобы воспрепятствовать выселению квартирантов с низкими доходами из исторических городских кварталов под давлением «иммигрантов» с высоким годовым доходом. Это очень важная программа, воздействие которой, осуществляемое через малые точно локализованные гранты, расширяется по всей стране. В 1986 году Фонд инициировал широкую агитационную кампанию, чтобы убедить местные историко-охранные организации предложить силы к созданию аналогичных механизмов в масштабе штатов и отдельных графств.

нию ценности их владений играют еще более важную роль, чем техническая помощь со стороны. «Они должны в первую очередь захотеть здесь остаться», – говорит он. Лоу купил и отреставрировал два дома, чтобы действовать личным примером, и предпринял энергичные усилия, чтобы привлечь новых черных домовладельцев, подыскивая им пустые площадки или убеждая их оставить квартиросъемщиков на месте, если они купят населенные дома.

Обнаружилось также, что можно было найти несколько черных домовладельцев из других районов города, которые готовы были купить дома, сдаваемые внаем, чтобы воспользоваться соответствующими налоговыми льготами. Среди таких оказались, к примеру, три врача: педиатр, дантист и окулист.

Таким образом, Лоу изобрел еще один вариант процесса обновления территории, столь же уместный в Бич-Инститьют, как и стратегия Фонда Саванны в Викторiane. В каждом таком случае его ценность значительно превышает простой подсчет числа восстановленных зданий. Повсюду находится лидер, подобный Лоу, и всюду есть люди, готовые признать лидерство своего Лоу. Усилия Лоу сначала помогли притормозить процесс утрат, а затем и обернуть поток вспять. К 1987 году нашлось уже достаточно очевидных результатов, чтобы убедить Фонд Форда и Департамент жилищ и градостроительства выделить средства на реабилитацию от ста до двухсот жилищ под патронатом Фонда Исторической Саванны. Таким образом, состоялось развитие и расширение процесса по схеме прямого партнерства двух соседствующих территорий: Бич-Инститьют и Фонда Саванны.

Итак, в трех очень разных соседствах – Викторiane, Диксон-парк и Бич-Инститьют – состоялся процесс подлинного обновления, процесс, который не был и, по всей видимости, не мог быть инициирован государственными службами. Более того, это был процесс, на который государственные службы не способны ни правильно отреагировать, ни тем более оказать ему своевременную поддержку. Только в силу настойчивости и упорства местных лидеров – Ли Адлера, Бет Рейтер, Уильяма Лоу – этот процесс мог осуществиться. Он оказался благотворным и для самих местных жителей и для новых поселенцев. Проблемы роста,

нежелательные побочные эффекты, столь характерные для всех крупномасштабных проектов, были здесь сведены к минимуму.

Случившееся в Викториане и соседних районах Саванны – больше, чем восстановление предметной формы городской среды. Это пример всему, что имеет отношение к подлинному городскому обновлению, включая расовую и социальную интеграцию, устойчивость экономического и социального многообразия. Когда акцент делается на сам градоформирующий процесс, каждый компонент целого важен, и все они вместе ведут к результату. Когда, напротив, акцент делается на здание, на проект, важен конечный продукт, а процесс теряет значение. Конкретный проект может быть более ценным или менее, но его нельзя путать с элементами процесса преобразований. Такой процесс по схеме Саванны стоит того, чтобы распространять его пусть в малых долях, но с большим размахом. Пожалуй, ценнее всего то, что этот процесс творческим образом противостоит серьезнейшей язве на теле старых городских районов – джентрификации, или «облагораживанию».

Глава третья

ДЖЕНТРИФИКАЦИЯ И ПЕРЕМЕЩЕНИЕ



Глава третья

ДЖЕНТРИФИКАЦИЯ И ПЕРЕМЕЩЕНИЕ

В Англии, где впервые стали широко использовать это понятие, говорят «джентрификация»*, в Канаде это именуют «побелкой», тогда как в нашей стране его называют то «джентрификация», то «перемещение». Названия могут меняться от места к месту, но сам феномен проникновения чужаков в пределы соседства с последующим выдавливанием из него прежних жителей, так что ценностные представления новых обитателей радикально преобразуют характер места, в 80-е годы стал темой горячих споров вокруг проблем ревитализации городов.

По иронии судьбы новые жители наново «открытых» районов – это те самые горожане, которых город терял десятилетиями в пользу субурбии. В принципе их возвращение есть счастливое предзнаменование того, что с исходом из городов покончено. Новые обитатели, будь то молодые семейства со средним уровнем дохода или недавние иммигранты, вливают дополнительные силы в любое соседство точно так же, как постоянный приток новых людей, новых идей и нового предпринимательства всегда важен для процветания крупного города.

Без постоянного притока свежей крови и новых предприятий любое сообщество обречено на застой. За таким притоком непременно следует экономический рост, создающий благоприятный климат для всего местного бизнеса. Ремонт и улучшение недвижимости вносят заметный вклад в качество среды, придают соседям уверенности в будущем и в свою очередь подталкивают старожилов к новым вложениям средств в недвижимость. Иные из старожилов, кто мог бы позволить себе переезд в другое место, предпочитают остаться (то, что обычно именуют процессом «назад в город», можно было бы назвать и иначе: «остаться в го-

*Термин приобрел особую популярность в Англии для описания процесса, посредством которого люди со вкусом из среднего класса начали вытеснять рабочий класс из ставших привлекательными городских районов.

роде», так как число тех, кто мог бы выехать, но предпочитает остаться при определенных условиях, достаточно велико). Новоприобретенная политическая сила сообщества придает вес его запросам в адрес власти. Таким образом, новые жители весьма часто представляют собой полезное приобретение, необходимый ингредиент ревитализации.

Как правило, состоятельные пришельцы и бедные старожилы воспринимают друг друга с трудом и испытывают явную, связанную с таким соседством неловкость. Со временем многие привыкают и приспосабливаются. Ряд наблюдателей процесса склонны считать новоприбывших всегда и непременно злом, угрожающим стабильности старожилов, однако это, не всегда так. Появление новых обитателей отнюдь не обязательно оказывает на старожилов негативное воздействие. Когда новоселы населяют наново и улучшают заброшенную недвижимость, приобретают здание у владельца, намеревающегося выехать, или привносят новый вид коммерческой деятельности в сферу местного бизнеса, воздействие может быть скорее позитивным. Однако когда соседство начинает входить в процесс ускоренного повышения рыночной стоимости недвижимости при некоторой потере ценности ее качества, почти непременно за этим следуют перестройка, повышение налоговых ставок, после чего местным жителям с более скромными средствами недвижимость здесь оказывается не по карману. Такое воздействие явно негативное.

Эта дилемма имеет свои решения. Так, налоговая нагрузка на улучшение качества застройки может вводиться постепенно, с установлением разумного потолка ежегодно и с задержкой подведения полного баланса вплоть до новой продажи, если таковая происходит. Таким путем старожилы оплачивают резкую разницу цен в случае продажи собственности, но не наказываются за то, что предпочитают остаться на месте. К великому сожалению, муниципалитеты, горя желанием как можно быстрее увеличить приток налоговых поступлений и будучи малочувствительными к тому, какова социальная цена этого рывка, обычно упорно не желают принимать подобные решения.

Малоквалифицированные возражения против джентрификации ставят обычно ее критиков в малоперспективную позицию борцов за «консервацию» тех самых городских гетто,

жителям которых они вроде бы стремятся помочь. Увы, проблема джентрификации не решается так просто. Здесь нет простых решений, но важно, что здесь *есть* решения.

Ключевое значение темпа изменений

Возрождение любого соседства несет в себе зародыши множества побочных эффектов, – как во благо, так и во зло. Мощные улиц приводится в порядок. Пустовавшие здания населяются наново. Повышается уровень ухоженности места. Полиция быстрее реагирует на тревожные сигналы. Однако целью должно быть сохранение численного перевеса старожилов над новоприбывшими. Проблема заключается не в том, что в месте появляются новички, а в том, что из него выталкиваются старожилы и местные предприятия.

Нет врожденного порока в процессе обновления, инициируемом частным капиталом. Скорее этот процесс положителен, так как никогда не найдется достаточно публичных средств, чтобы выполнить необходимый объем работ на достойном уровне качества. *Проблема состоит в темпе роста и темпе связанных с ним изменений.* Вся тонкость заключается в том, чтобы в одних местах несколько придержать процесс, и напротив, подтолкнуть его в других, чтобы избежать спекуляции, которая ничего не добавляет месту, не приносит блага его обитателям, а только дает сверхприбыль внешним инвесторам. Так, в Саванне лишь малые, тщательно дозируемые вливания новых жителей оказываются благотворными, так как процесс заселения заброшенных домов и застройки пустующих участков остается под контролем. Напротив, Южный Бронкс и соразмерные ему городские территории, где довольно пустырей на месте снесенных домов, пустующих промышленных участков и жилых зданий, способны вместить значительные объемы новых производств и множество новых обитателей, особенно если удастся достичь их экономической и социальной интеграции в старые районы. В таких ситуациях разумные государственные программы, мелкочлененные, реализуемые поста-

дийно и подконтрольно, были бы столь уместны. Однако государственную поддержку им получить трудно.

И все же важнее всего не позволить себе однобокости крайней позиции, согласно которой всякое вторжение со стороны трактуется в черном цвете. Соседства меняются. Никто не вправе стремиться к сохранению статус кво в состоянии глубокого упадка. Если вообще всякое изменение без учета оттенков именовать джентрификацией, реальная проблема джентрификации не решается, а только игнорируется. Недостаток капиталовложений, заброшенность, городское «обновление» методом массированного сноса или массовое бегство, – все это выталкивает с мест больше людей, чем джентрификация.

Джентрификация становится реальной проблемой в тех соседствах, где городская политика поощряет лихорадочную спекуляцию, мало способствует тому, чтобы местные жители оставались на месте, не давая им никаких положительных стимулов, тогда как инвесторы со стороны поощряются множеством способов. Такого рода близорукая политика, избегающая использования множества инструментов стабилизации, не способна признать существование ряда реалий.

1. Вытесненные жители не исчезают. Причины их экономической слабости не устраняются. Люди, оторванные от системы привычных связей, теряют корни и подвергаются удвоенному отчуждению. Они несут свою бедность в другие районы, слабые и хрупкие, углубляя упадок все новых мест, отягощая местные бюджеты все больше. Этот общеослабляющий процесс действует в равной мере и на тех, кто вынужден перемещаться, и на те соседства, куда они передвигаются. Этот процесс, следует из отказа от экономических и социальных возможностей, которые несет в себе джентрификация, если ею правильно управлять или корректно ее регулировать.
2. В перемещении легко усмотреть исключительно расовый вопрос, потому что черные, латиноязычные, выходцы из Азии и другие группы меньшинств занимают в большинстве случаев пассивную позицию в процессе движения среднего класса в старые кварталы. Джентрификацию слишком часто рисуют в расовых терминах, тогда как это прежде всего эко-

номическая проблема: бедные и низкоквалифицированные рабочие и средний класс.

3. Часть инвестиций в соседство, идущее на подъем, осуществляется теми людьми, кто уже жил там до начала джентрификации. Обновление, охватывающее их ближайшее окружение, вселяет в них новую надежду и подталкивает их к тому, чтобы вложить средства в улучшение качества их собственности.
4. В соседствах, переживающих джентрификацию, сохраняющих в своем теле домохозяйства низкого и среднего дохода, это обстоятельство явственным образом не останавливает новых, часто более зажиточных жителей перед вложением туда существенных средств. Не присутствие скромных соседей, а отсутствие адекватных городских служб отталкивает появление новичков.
5. Если маргинальные соседства с низким среднедушевым доходом будут рассматриваться как городская ценность, заслуживающая внимания и публичной финансовой поддержки, а не игнорироваться до тех пор, пока джентрификация не станет свершившимся фактом, необходимо обратить серьезное внимание на реалии конфликта между богатыми и бедными соседствами. Величина затрат не может служить законным оправданием невнимания к этому, так как, во-первых, в конечном счете отнюдь не поддержание на достойном уровне бедных соседств может быть сочтено наивысшей статьёй расходов, во-вторых, правительство слишком часто тяготеет к инвестированию концентрированных средств в крупные новостройки, отнюдь не являющиеся непременно успешными, и в-третьих, потому что это в конце концов аморально.
6. Технологий работы с проблемой джентрификации изобретено немало. Достаточно присмотреться к множеству местных общественных движений и ряду фондов*, дававшим и дающих

*Ряд примеров в этой книге раскрывает чрезвычайную роль фондов в качестве творческих учреждений, способных рисковать, беря на себя стимулирование и поддержку инноваций. Среди фондов, оказавших наибольшую поддержку таким движениям, корпорация Local Initiative Support (LISC), начавшая действовать с десяти миллионов долларов, выделенных для этой цели Фондом Форда и еще шестью корпорациями; The Inner City Ventures Fund, созданный Национальным Трестом Сохранения Наследия, и Enterprise Foundation, фонд, организованный девелопером Джеймсом Пауз; гранты National Endowment for the Arts и многих художественных комиссий штатов были нередко теми первыми средствами, которые положили начало нынешним успехам городской ревитализации.

начальные средства для обновления. Палитра используемых технологий включает обусловленные банковские закладные на пустующие дома в случае их целевого использования (как в Саванне, где так строились банковские сделки по домовладениям под реконструкцию); субсидированную реабилитацию муниципальной собственности под жилье для малообеспеченных семей; самоуправление квартиросъемщиков или передача домов в их корпоративную собственность; специальное зонирование, гарантирующее включение расходов на поддержку жилищ семей с низкими доходами в любой новый проект; «бабушкины квартиры», с помощью которых продлевается жизнь старых отдельных домов, которые слишком велики, чтобы их могли содержать прежние владельцы; налог на «дикую прибыль», которым облагается быстрая перепродажа недвижимости со спиральным нарастанием стоимости, и другие творческие формы налогообложения, тормозящие темп перепродаж и получение сверхвысокой прибыли*

Перенос вины на охранителей наследия

Одной из крупнейших неприятностей, связанной с долгими дебатами о джентрификации, стали попытки свалить всю вину на популярность движений за сохранение исторического наследия. Ничто не может быть дальше от правды, так как возражение интереса к старым кварталам и их архитектурным ценностям внесло крупнейший вклад в процессы обновления городов по всей стране. Фактически, при расчлененности эффекта на малые порции было создано больше новых жилищ, чем в рамках многих

*Налог на «дикую прибыль» требует немало времени, чтобы реально смягчить известную практику дилеров, осуществляющих быструю многократную перепродажу недвижимости, порождающую ситуацию, когда начав с разумной цены, позволяющей проживать там людям с умеренными доходами, они завершаются ситуацией, при которой решение последнего покупателя осуществить реконструкцию оборачивается резко завышенным уровнем квартирной платы.

дорогостоящих программ нового строительства*. Реальные проблемы в этом расширяющемся процессе возникают только в тех случаях, когда не используется ни одно из противоядий против неконтролируемого перемещения, доступных через государственную поддержку. Сам по себе новый интерес к историческим районам чаще всего послужил причиной предотвращения полного упадка и неизбежного в его случае истребления ценнейших ресурсов предметной и социальной среды. Как писал в журнале «Таймс» (23 ноября 1987 г.) Курт Андерсон, «Из тысяч домов, откуда не поступали налоги, проданных в Нью Йорке за последние пять лет, более половины были скуплены черными и испаноязычными домовладельцами».

Всю абсурдность обвинений в адрес охранительства можно видеть на живом примере множества мест, но нам достаточно здесь и одного: Овер-ди-Райн в Цинциннати. Овер-ди-Райн, расположенный совсем рядом с деловым центром Цинциннати, был некогда однородным по характеру рабочим районом города. В своем отчете от 1977 г. Филлис Майерс и Гордон Байндер из Conservation Foundation писали: «В последние десятилетия Овер-ди-Райн был физически и социально разорван на части в результате взаимодействия множества сил. Достигнув уровня определенной зажиточности, немецкие и второй волны итальянские иммигранты переехали отсюда в пригороды. В оставленные ими жилища тысячами въехали обнищавшие белые из района Аппалачей, мечтавшие найти работу в городе. Сюда же переселили множество черных, вытесненных из их прежних кварталов. Финдли Маркет, последний рынок под открытым небом в Цинциннати, украшенный всем известным павильоном 1902 года с его шпилем, превратился в руины. Помещения, ранее занятые магазинами и складами, пустовали. Овер-ди-Райн, утратив былую этническую однородность, распался на очаговые полубщности: бизнесменов, которые сами жили в других местах; персонал социальных служб; священников, черных; белой бедноты;

*Нил Пирс и Кэрол Стейнбах в своем отчете Фонду Форда 1987 г. отметили, что в целом ряде мест 80% нового недорогого жилья возникло в результате деятельности корпоративных усилий, рожденных сообществами, «при том, что федеральные субсидии на жилищное строительство практически полностью были прекращены, некоммерческие предприятия превратились в своего рода строительную индустрию недорогих жилищ в Соединенных Штатах».

стариков-немцев, оставшихся в одиночестве. Все показатели жестокого социального заболевания – преступность, жизнь на пособие, текучесть населения, множество пустующих построек — взлетели вверх».

Эту простую историю можно было бы записать по поводу любого квартала в любом из старейших городов Америки. Восстановление шести сотен зданий и трех тысяч квартир в рамках федеральной жилищной программы оказалось решительно недостаточным, чтобы остановить распад предметной и социальной ткани. В середине семидесятых Финдли Маркет был реконструирован, однако несмотря на то, что это вызвало некоторые улучшения по соседству, упадок оставался господствующей тенденцией в районе. Затем, когда движения «назад в город» и «спасем историческое наследие» набрали силу по всей стране, сюда стали проникать первые из числа профессионалов со средними доходами. Своего рода ниши упорядоченности начали образовываться в районе, где к 1981 г. проживали двенадцать тысяч человек, и все же, как показывает отчет городской комиссии планировки, к том году не только 24% жилищ пустовали, но эта доля продолжала возрастать. Всякий призыв к вселению новых жителей нередко автоматически именуют джентрификацией, но разумно ли так называть ситуацию, когда четверть жилищ пустует? Однако, как ни парадоксально, столь опасная доля пустующих жилищ не мешала многим лидерам из числа охранителей яростно сопротивляться любым попыткам дальнейшей реконструкции наиболее привлекательных построек и даже включению района в национальный свод исторических. В конечном счете, после четырех лет споров эта территория получила соответствующий статус.

Дело в том, что охранители с самого начала должны были трактоваться не как препятствие, но как рычаг, с помощью которого усилия по реконструкции могли бы (и могут) соединить восстановление жилого фонда для местных старожилов и частные инвестиции «чужаков». И действительно, уже в 1983 г. The Inner City Ventures Fund – та самая программа Национального Треста Сохранения Наследия, что оказала содействие жителям Бич Инститьют в создании доступного жилья, изыскав средства у Стандард Ойл (отделение в штате Огайо), помогла приобрести и

отреставрировать первые четыре дома, создав 58 квартир для местных жителей с низкими доходами и наняв местных же жителей для ремонтных и реставрационных работ.

Очевидно, что в условиях Овер-ди-Райн добровольное внедрение новых обитателей из числа среднего класса и новых домовладельцев никак не может считаться несчастьем. Проблем не возникает, если при этом безусловные ценности района воспринимаются с почтением и увеличиваются, тогда как недостатки района последовательно устраняются. Ключ к успеху – открытость к появлению новых жителей из среднего класса при одновременной заботе о том, чтобы старожилы, лишенные свободы выбора, не утратили возможность находить доступное им по ценам жилье. Если есть соответствующая поддержка от правительства, от фондов, церквей, финансовых учреждений, старожилы превращаются в составной элемент и движитель процесса обновления, а не вытесняются с мест. Тогда благами джентрификации могут воспользоваться все.

Уроки можно найти повсеместно

Возрождение Викторины началось с живости воображения и упорства единственного лидера Ли Адлера. Адлер выдвинул цель реконструкции с человеческим лицом до того, как он точно знал, как достичь этой цели. Его опыт нарастал вместе с процессом спасения даунтауна Саванны, однако на ранних стадиях деятельности ему было, у кого учиться. Он искал поддержки у Френсис Эдмундс, возглавлявшей Фонд Исторического Чарльстона, города в Южной Каролине, известного своей любовью к истории колоний и своими улицами из роу-хаузов, построенных до Гражданской войны и любовно восстановленных. У Клер Райт, лидера Исторического Аннаполиса в Мериленде, классическом колониальном порте и вместе столицы штата. У Антуанетты Даунинг, председателя Комитета Исторического Района в Провиденсе, штат Род-Айленд, где и торговые и жилые кварталы даунтауна сохранились замечательным образом только потому, что Даунинг боролась за них с Великой Бульдозерной Эпохой Пятидесятых.

Поставив несколько иные цели и столкнувшись с новыми задачами в Викторине, в первую очередь, с проблемой поддерж-

ки старожилов, Адлер отправился в Питсбург и Цинциннати, чтобы на месте изучить технику решения подобной проблемы. Адлер отдавал себе отчет в том, что не существовало ни одной правительственной программы, которую можно было бы «привязать» к нуждам Викторианы, но он также знал, что в других местах были группы, которым уже удалось справиться с подобными трудностями.

Цинциннати — город, выросший и расцветший благодаря парходам, курсировавшим по Миссисипи и Огайо-ривер, на берегу которой он возник. Этот город долго сопротивлялся включению в железнодорожную сеть, так как там считалось, что и речного транспорта вполне довольно. Цинциннати вообще любит гордиться тем, что никогда не бросался в новые авантюры, не обдумав все как следует заранее. Марк Твен как-то заметил, что когда мир придет к своему концу, он предпочел бы в это время находиться в Цинциннати, где все происходит с десятилетним опозданием. Увы, и здесь «обновление» городов и строительство хайвеев не замедлили проявиться, и Цинциннати сполна получил свою долю в великом перемещении.

Так, район Маунт Оберн в Цинциннати, этот пригород девятнадцатого века, долго бывший престижным сообществом с его особняками и солидными роу-хаузами, к середине 60-х успел превратиться в один из наихудших в городе: высокая преступность, скверное состояние жилого фонда, сокращение населения. Маунт Оберн — типический пример соседства, пережившего подлинную катастрофу, вызванную объединенным воздействием федеральной программы хайвеев и ускоренным разрастанием пригородов. В 50-е годы хайвей Интерстейт 75 был прорублен сквозь Вест-энд Цинциннати, сплошь населенный черными. Привлеченные бумом недвижимости в районах даунтауна, подобных Маунт Оберн, многие из выселенных вестэндцев переехали «на гору», заполняя пустоты, оставшиеся после исхода белых в пригород, — в достаточном количестве, чтобы подтолкнуть остававшихся белых к бегству. Между переписями 1960 и 1970 годов расовый состав Маунт Оберн сменился с 84% белых при 16% черных на 74% черных при 26% белого населения.

Взволнованное сообщество Маунт Оберн, вдохновленное надеждами на получение федеральных грантов на общественную

деятельность на местах, боролось одновременно с распространением наркотиков, преступности, переуплотненностью жилищ, домовладением с безопасного расстояния и расовыми конфликтами. Все эти отчаянные проблемы в конечном счете фокусировались на условиях и качестве жилья. «Жилище, – отмечал Эдвард Карпентер в 1977 году, – представляло собой такое переплетение множества взаимосвязанных проблем, что Совет сообщества сформировал наконец особый жилищный комитет, чтобы найти какой-то выход из положения».

Найти и перечислить проблемы было не так уж сложно: разрушающиеся и заброшенные здания, отсутствие контроля над состоянием жилого фонда со стороны жильцов, домовладение издалека, неумение жителей общаться с городскими властями. Столь же легко было прийти к выводу, что жилищный комитет не имел возможности совладать ни с одной из этих проблем. У комитета не было того, что называется легкостью и куражом: престижа, умений и знаний «ходов», необходимых для того, чтобы привлечь к себе внимание и найти источники финансирования. Члены комитета убеждались в том, что городские чиновники демонстрируют полнейшее к ним безразличие, а банки сдержанны. Типичные взяточники из числа девелоперов, выполнявших работы по казенным программам, проявляли явную враждебность, а до заочных домовладельцев или не удавалось дозвониться, или они избегали какого бы то ни было сотрудничества.

В 1967 году Карл Вестморленд, деловой и резкий на язык активист из числа охранителей и старожил черного сообщества, и восемь его соседей преобразовали жилищный комитет Совета Маунт Оберн в некоммерческую корпорацию – The Mount Auburn Good Housing Foundation, начав с гранта в семь тысяч долларов, предоставленного одним из состоятельных выходцев из Цинциннати. Они начали покупать и приводить в порядок дома, владельцы которых не заявляли о себе давно (75% зданий в районе), и/или продавали их или преобразовывали в кооперативы квартирносъемщиков. Такие кооперативы были для корпорации предпочтительнее, так как в этом случае сообщество не утрачивало контроль над недвижимостью. В числе первоочередных целей были наиболее разрушенные здания того типа, что были облюбованы вандалами и уличными торговцами наркотиками. Кор-

порация скупала и восстанавливала уличные магазины, затем разыскивая для них коммерческих арендаторов. Она даже сумела купить особняк 1900-х годов, исправно служивший местным борделем, и превратить его в привлекательное конторское здание, первым арендатором которого стала юридическая фирма из даунтауна.

«Это наше соседство, и мы решили, что если уж мы намереемся жить здесь и дальше, то оно должно стать нашей собственностью», – говорит Вестморленд. – «Мы не могли справиться с господами трущоб и потому могли лишь откупиться от них. Это придало нам куража. Теперь, когда мы направляемся в городское управление, мы более не ощущаем себя нищими. Мы приходим туда как люди, которые кое-что сделали в нашем сообществе и потому заслуживают более серьезного отношения, чем искатели благотворительности».

Один из крупнейших проектов включал жилой квартал, известный среди местных как «дыра», где целых четыреста семей жили в мрачных полуразвалинах роу-хаузов, вдоль улицы, выходящей по склону холма. После вложения в «дыру» 3,1 миллионов долларов (1,8 миллиона, аккумулированных фондом, и еще 1,3 миллиона из городского фонда на улучшение городской собственности) там живут 150 семей в доступных по цене жилищах с высоким уровнем комфорта.

Медленно, но верно корпорация завоевывала себе репутацию в финансовых и административных кругах. Небольшие гранты, происходящие из самых различных источников, творческим образом объединялись для вложения в «пакеты» реконструктивных действий на наиболее значимых участках. Удавалось убедить местные кредитные общества продавать корпорации здания, на которые имелась безнадежная задолженность по закладным.

К середине семидесятых первоначальный грант в 7.000 долларов разросся в девятимиллионное некоммерческое предприятие, владевшее тремястами жилищ и несколькими торговыми зданиями. Корпорация обучила сотни безработных новым профессиям, финансировала начальные шаги малого бизнеса и добилась от города реконструкции инфраструктуры. Стоит заметить, что жилищный фонд корпорации стал крупнейшим нало-

гоплательщиком из числа собственников недвижимости в Цинциннати.

Маунт Оберн стал одним из первых шагов движения «назад в город», что обрело сегодня столь заметный размах, но «по стране так много районов, подобных Маунт Оберн, – говорил Вестморленд в октябре 1977 года интервьюеру из «Preservation News», газеты National Trust, – и мы даже не можем считаться одним из самых лучших. Единственное наше реальное отличие в том, что большая часть реконструкции осуществляется людьми, которые здесь живут. Многие высоко оценили и объем наших усилий и наше стремление помочь самим себе, и эта высокая оценка очень помогла нам».

Вестморленд совершенно точно отметил, что соседства, подобные Маунт Оберн или уже возникли к тому времени, или были в процессе становления. Так, в Питсбурге весьма близкие по духу события разворачивались даже в более крупном масштабе и с дополнительными вариациями. «Подобные программы реконструкции оставались при этом в Америке тайной за семью печатями, – добавляет Вестморленд, – люди ошибочно видели в охранительстве сугубо элитарное занятие, не догадываясь о сути этого мощного инструмента обновления городских центров, их кварталов, населенных людьми с низким и средненизким доходом».

«Интуитивисты» в центре изменения городской политики

Питсбург – классический рабочий город, экономическую силу которого создали семейства Меллонов, Фриков, Фипсов и Карнеги, потомки которых все еще значат в городе очень многое. Усевшись в той точке, где слияние рек Аллегени и Мононгахела рождает реку Огайо, Питсбург обзавелся компактным и очень интересным по характеру центром, окруженным разноразмерными жилыми кварталами, которые начали формироваться с восемнадцатого столетия. Разбогатевший на угле и стали и приобретший дурную славу дымом труб и сажей фабрик, этот город дал Чарльзу Диккенсу достаточные основания назвать себя «адским котлом, с которого сняли крышку». После Второй Мировой войны архитектор

Фрэнк Ллойд Райт решился рекомендовать вообще забросить этот город. В 40-е годы Питсбург, приняв один из первых в США закон о чистоте воздуха, вплотную приступил к попытке совладать с проблемами его загрязненности. С такой же решимостью власти Питсбурга решили почистить и самый город, так что этот город стал одним из лидеров «бульдозерного» обновления городов.

Питсбург с подлинным азартом принялся крушить свою городскую ткань, снеся изрядную часть собственного торгового ядра, самый его центр, известный как Золотой Треугольник, чтобы обустроить большой, почти неиспользуемый парк и серию чрезвычайно тоскливых построек, по внешнему виду которых невозможно угадать их назначение – жилые или офисные. Артур Зиглер Младший, профессор английской литературы в Университете Карнеги-Меллона, и историк архитектуры Джеми Ван-Трамп были в числе первых, кто пришел в ярость от генерального плана «возрождения» города в 50-е и 60-е годы. Это был типичный продукт проектного волеизъявления, уничтожившего большую часть городских центров, предписывавших снос большого числа жилых кварталов. В 1964 году, как вспоминает Зиглер, «мы не замедлили уяснить себе, что придется ввязаться в затяжную баталию с властями, чтобы доказать наконец, что сохранение ценностей может быть вполне практической целью, а архитектурное наследие – движущей силой обновления городского сообщества».

Зиглер и Ван-Трамп создали PHLF – Pittsburgh Historic Landmarks Foundation, или Фонд Памятных Мест Питсбурга. Первой целью его деятельности стало спасение Северного Почтамта, построенного в 1894 году. Приговоренный к сносу Почтамт с его классицистским гранитным фасадом и куполом был главным ориентиром одной из зон, которые Зиглер и Ван-Трамп пытались защитить от уничтожения, пробудив в людях чувство всеми разделяемой гордости, для которой сохранение исторической памяти стало одним из ведущих мотивов. После длительной кампании подписывания всевозможных петиций и сбора частных пожертвований PHLF выкупил, реконструировал и переобустроил величественное здание, в дальнейшем используя его как собственную штаб-квартиру и одновременно как солидный музей местной истории. Зиглер и Ван-Трамп рано смогли понять,

что «отреставрированные здания-ориентиры способны служить важным инструментом просвещения для тех членов сообщества, кто еще не уяснил себе архитектурные достоинства и красоту их привычного окружения». Почтамт стал важной символической победой, достигнутой на весьма ранней стадии движения за сохранение и новое использование значительных исторических зданий.

Следующим, еще более значительным шагом стало спасение исторических жилых кварталов с их собственным характером и определенным изяществом облика, которые были бы в противном случае обречены на социально разрушительный снос и дорогостоящее замещение новым анонимным многоэтажным убожеством. PHLF, руководимый Зиглером, творчески комбинировал частные средства со доступными источниками казенного финансирования, многое в котором следовало реструктурировать, чтобы обеспечить щадящую реконструкцию. Первоначальный «зародышевый» грант в 100.000 долларов от Фонда Сары Скейф позволил PHLF в 1966 году выкупить, восстановить и перепродать первый пустовавший дом за 53.000 и заложить основу оборотного фонда, который позволил постепенно расширить процесс. С получением еще нескольких оборотный фонд возрос до 500.000 долларов. Усиливалось давление на городские власти, чтобы генеральный план был пересмотрен таким образом, чтобы узаконить гибкие стратегии обновления нескольких значительных в архитектурном отношении соседств, одно из которых Джейн Джекобс именовала «Джорджтауном рабочего класса». Все эти усилия привели к реализации первой в стране программы сохранения наследия *вместе* с небогатыми жителями, используя как поддержку несостоятельных домовладельцев, так и субсидирование квартирной платы. Зиглер имел все основания заявлять: «Наши капиталовложения спасли от сорока до пятидесяти миллионов долларов налогоплательщиков и, что еще важнее, мы спасли соседства от уничтожения».

В статье, напечатанной в 1972 году, Зиглер подводя итоги деятельности:

«Наши интересы привели нас в питсбургские кварталы, застроенные зданиями середины и конца девятнадцатого века и потенциально создававшие чрезвычайно милое архитектурное

окружение. Мы изучили технику работы охранителей в ряде городов и пришли к выводу, что хотя они весьма привлекательны сами по себе, использовать их в Питсбурге невозможно. Мы подвергли сомнению концепцию выселения 75.000 обитателей районов, которые предполагалось восстановить, и тем более мы не могли себе представить, где найти столько же более состоятельных и здравомыслящих горожан, которые пришли бы на освободившееся место.

Мы решили исследовать каждый квартал в логике его бытия, изучив не только архитектурные особенности построек, но весь ход его истории и особенности демографии. Предъявляя результаты изысканий жителям, мы подчеркивали не очевидный упадок, а уникальные достоинства отдельных соседств и необходимость сохранения зданий как важнейшего культурного богатства города. Этот подход оказался куда более эффективным, чем тактика городских планировщиков, которые не уставали доказывать, насколько дурны эти кварталы и какой удачей для города стало бы выкупить здания, выселить всех, снести постройки и продать землю корпорациям под «реновацию». Вскоре мы достигли немалой поддержки в соседствах и изрядной легкости в общении с политиками.

Целая серия конкретных программ, разработанных фондом для отдельных кварталов, формировалась вполне естественно, почти органически, из особенности ситуации в каждом из этих соседств».

Одним из важнейших результатов всех этих усилий стала разработка ряда тактических схем (в противовес унитарности генерального плана), которые можно было применять в различных комбинациях в любом квартале, в зависимости от его планировочных, средовых и социальных особенностей. Другим достижением было усиление и затем известная зависимость от подлинно общественного процесса разработки программ и планов. Обитатели соседств, принадлежавшие к очень разным слоям и группам, собирались вместе, чтобы выявить существо проблем, искать их решения и устанавливать приоритеты действия. С течением времени сложились квартальные ассоциации, начавшие работать в партнерстве с фондом и вполне самостоятельно, чтобы решать целый комплекс сугубо локальных

задач. Используя весь диапазон методик RHLF новых владельцев или квартиросъемщиков привлекали в пустующие здания после того, как недвижимость выкупалась у «заочных» владельцев и реконструировалась. При этом приоритетное внимание уделялось выкупу и реконструкции тех построек, которые находились в наихудшем состоянии. Реновация обжитых зданий стала возможной, в том числе, за счет оказания поддержки домовладельцам, при этом оговаривалось, что условия жизни будут улучшены и для прежних квартиросъемщиков, а не только для вновьприбывающих жителей. Домовладельцы, испытывавшие острый недостаток средств, получали на выгодных условиях низкопроцентные займы, благодаря которым они скорее были теперь готовы повысить качество своей собственности, чем продать ее и выехать прочь. «Обновляйте, не выезжая!» – этот лозунг обрел реальную популярность.

Ли Адлер так объясняет, почему он отправился в свое время в Цинциннати и Питсбург за знанием и умением: «Карл Вестморленд был тогда единственным, кто делал то, что нужно в крупных масштабах. Он уже имел за плечами 900 восстановленных жилищ. Артур Зиглер прокладывал новые пути во всех без исключения аспектах щадящей реконструкции и первым практически доказал, что реконструкция дешевле нового строительства. Он же был первым, кто сумел вселить белых в пустующие «ниши» исторического соседства, не вытесняя из него черных».

Очевидно, что Адлер создал Саваннский фонд, опираясь на успех в Цинциннати и Питсбурге, Чарльстоне и Аннаполисе. Позже активисты движения из ближних Коламбуса (Джорджия) и Шривпорта (Луизиана) и дальних Сан-Антонио (Техас) и Филадельфии (Пенсильвания) отправлялись в Саванну перенимать опыт. Цепочка удлинялась.

Принципиально важно понимать, что происшедшее в Саванне не было клонированием того, что происходило в Чарльстоне, Питсбурге и других местах. Сущностью процесса в любом из этих мест *была инновация, а не имитация или воспроизведение*. Шаги были повсюду постепенными и не слишком широкими, но каждое Место порождало особенности, позволявшие полнее учитывать местную специфику, избегать формул, опираться на вовлеченность обитателей соседств в ход процесса.

Между соседствами и общественными группами, добившимися сходной степени успеха по стране, существуют огромные различия. Эти различия столь существенны, что иные наблюдатели не могут распознать в каждой из этих ситуаций все тот же процесс возрождения. Его инициаторы в Саванне были богаты; в Питсбурге это была университетская интеллигенция из среднего класса; в Цинциннати – бедные. Жилой фонд в Саванне – дома викторианского стиля с деревянным каркасом и эффектным декором; в Питсбурге – особняки смешанной конструкции и рабочие роу-хаузы конца восемнадцатого и девятнадцатого веков; в Цинциннати – роу-хаузы и отдельные дома конца девятнадцатого. Технология работы в Саванне заключалась в реновации под нужды квартиросъемщиков с низким доходом, тогда как в Питсбурге и Цинциннати сочетались потребности домовладельцев и квартиросъемщиков.

В каждом городе характер и методы действия определялись индивидуально. Каждый обращался к опыту других. Каждый изобретал свои решения в ответ на местные особенности среды и «экспортировал» накопленные знания в другие точки страны. Каждая группа натиска блуждала в особом городском «лесу», который был объявлен специалистами безнадежно больным. Каждая растила свою «рощу» в едином настроении действовать, но имела собственный набор деревьев, признанных ею здоровыми. Ни одна не попала в зависимость от крупных девелоперов, и ни одна не допустила единообразия в результате своих действий.

Процесс в каждом случае отразил местный характер и трактовал его с уважением, которого тот заслуживает. Этот процесс не уничтожил и не вытеснил ничего и никого. Он отражал в себе самое существо города.

Интеграция без конфликтов

В течение ряда лет после беспорядков конца 60-х правительственные чиновники пытались выработать программы, результатом реализации которых должна была стать интеграция в пределах соседств. Сопротивление этим программам и даже получение обратного результата были практически неизбежны. Жилые комплексы для лиц с низкими доходами, скверно продуманные и чрезмерно

крупные, не имевшие связи с окрестными соседствами, порождали напряженность и дестабилизацию как предметной, так и социальной ткани множества сообществ, делая интеграцию лишь еще более далекой. Множились нищие гетто. Немало высокопоставленных чиновников фактически смирились с тем, что добиться интеграции практически нереально, и их цели приобрели сугубо количественное выражение: как можно больше квартир для лиц с низкими доходами (как угодно и где угодно), лишь бы это хорошо выглядело в официальных отчетах. В ходе движения к этой цели эффект обрел трагическую окраску – сегрегация соседств: либо возросла, либо возникла там, где она не ощущалась ранее. Закрепление расовой сегрегации было важнейшим побочным продуктом ошибочных жилищных программ, распоровших по живому ткань тех соседств, что обладали потенциалом непрерывного развития и создавших устойчивые новые гетто. Это был подход с неверной стороны.

Стоило правительству сосредоточиться на восстановлении старых соседств с их ресурсами (полностью или частично пустовавшими домами) и укрепить существовавшую там социальную организованность, и семьи с низкими доходами имели бы шанс влиться в мозаичную картину групп разной степени благосостояния с минимизацией конфликтов и тягот перемещения. Люди, однако, удивительно быстро забывают, что пустующие сегодня жилые кварталы были некогда населены не только беднотой, но и вполне зажиточными людьми, нередко жившими бок о бок. Политика была настолько близорука, что здания не признавались совершенно готовыми к возрождению за гораздо меньшую сумму, чем поглощала тотальная реконструкция и тем более новая застройка расчищенных участков. Возрождение жилья при одновременном улучшении инфраструктуры всегда и всюду придает людям уверенности, и вследствие этого многие предпочитают оставаться на месте. За этим следует появление новых жителей с более высокими доходами. С ними появляются новые возможности, которыми старожилы могут воспользоваться в собственных интересах – разумеется, если их предварительно не вытолкнули прочь. Разумеется, то, с какой легкостью это происходит, зависит от меры вовлеченности сообщества в процесс изменений, но в любом случае важно, чтобы было привлечено достаточно новоселов, способных заполнить место выехавших.

При такой плавности метаморфоз интеграция осуществляется естественным образом, с минимальными потерями. При искусственно выделенной краткосрочности эффекта новое строительство может казаться более экономичным, но разрушения и перемещение значительно проще удержать в рамках, применяя технику постепенной реабилитации*

Плавность позитивно направленных изменений позволяет сохранить или сформировать заново социально интегрированную среду в большей степени, чем любой иной подход. Известно, что старожилы с доходами среднего уровня непременно возражают против появления в их соседстве явно более бедных представителей другой расовой или этнической группы. Также известно, что люди со средними доходами, как правило, ничего не имеют против того, чтобы перебраться в квартал, где уже присутствует устойчивое расово смешанное небогатое население. Точно так же старожилы с низкими доходами, как правило, не возражают против появления новичков с более высоким уровнем жизни и даже напротив – приветствуют такое появление, если оно не несет в себе угрозы стабильности их собственного существования. Таким образом, нет никакой неожиданности в том, что интеграция осуществляется наиболее спокойно, когда идет именно по такой схеме: люди с более высоким доходом въезжают на территорию относительно более бедного соседства, где прежнее население остается на месте.

В Нью Йорке есть соседство, где я годами наблюдала, как происходит такой процесс именно многоступенчатой социальной интеграции, тогда как поблизости целые районы бурлят по поводу проблем, вызываемых проинтеграционной политикой. Речь о зоне высотной застройки в нижнем Манхэттене, чуть к востоку от общественного центра, центральным звеном которого является здание Ратуши. Самым старым здесь является традиционный комплекс муниципального жилья – Governor Alfred E. Smith Houses,

*В принципе, новая застройка может не уступать реабилитации по качеству, если она – не побочный результат сносов и перемещений, если она точно определена по масштабу, деликатно спроектирована и хорошо продумана. К сожалению, учитывая эти критерии, найти новые удачные подходы нелегко. Разумеется, если проект архитектурной формы имеет черты внутренней интегрированности, у социальной интеграции больше шансов, будь то новое строительство или возрождение старого.

построенный в 1952 году хотя и в полном соответствии с тогдашним стандартом, но без преувеличенности размеров*.

В 1961 году по другую сторону улицы возник еще один субсидированный комплекс, Ghatham Green, но на этот раз это было жилье для лиц со средними доходами. Архитекторы «Грузен и партнеры» (с тех пор фирма пережила несколько изменений и теперь она именуется «Грузен, Сэмтон и Стейнгласс») спроектировали этот комплекс в форме плавно выгнутой в плане кривой, окруженной паркингами, и по сравнению с муниципальным этот комплекс застройки кажется безжизненным. По тоскливым скверам Алфред Смит Хауез ходят взрослые и в них играют дети, оживляя своим присутствием безжизненную архитектурную форму. Напротив, в живописной системе паркингов Чатэм Грин никогда ничего не происходит и не может происходить. Вслед за этими двумя комплексами был построен третий, Chatham Towers, – кооператив для среднего класса, с консольным выносом террас на все стороны света. Это сооружение, спроектированное той же фирмой достаточно изощренно, получило несколько архитектурных наград, а ландшафтный архитектор Пол Фридберг добавил ему привлекательности системой террасированной зеленой архитектуры. По иронии судьбы безликое сооружение Смит Хауиз оживлено людьми, тогда как Чатем Тауэрз весьма милы, но кажутся вообще ненаселенными.

Годами проезжая мимо этого места на работу, я не уставала думать о том, что бы произошло, если наиболее состоятельный компонент появился здесь первым, а затем городские власти попытались бы внедрить сюда же жилье для бедных. Вне всякого сомнения, рев протеста поднялся бы до небес. Опасения перед вторжением беднейших соседей вызвали бы резкие протесты состоятельных местных обитателей. В самых успешно интегрированных соседствах более богатые всегда появлялись после того, как более бедные уже были на месте. В этом случае и по этой именно причине джентрификация *может* быть успешной.

*Этот жилой комплекс находится в эффективном управлении городского жилищного управления, благодаря чему текучесть квартиросъемщиков сведена к минимуму, и есть основания говорить о стабильности населения.

Процесс опознаваем повсюду

Процесс возрождения, анологичный Саванне, Цинциннати и Питсбурге, не сводится к одному только феномену жилых соседств. Речь в действительности об урбанистическом процессе, затрагивающем весь город. Главные его характеристики, изложенные выше, не зависят от конкретики Места. Инновация вместо прямого копирования; укрепление духа Места, а не перемещение; уважение к Месту; стремление к заметному сдвигу при незначительности объема единичного действия; последовательность и непрерывность во времени; наконец взвешенное, продуманное использование общественных средств, – все это может применяться без каких-либо ограничений в любой программе городского возрождения. Пожалуй, наиболее существенным в таком процессе возрождения является создание новых возможностей для старожилов, дающих им шанс остаться на месте и перейти в разряд семей со среднеим доходом.

Саванна, Цинциннати и Питсбург воплощают в себе все эти уроки. Они иллюстрируют процесс, с помощью которого накопление позитивных сдвигов оказало мощный суммарный эффект. Теперь полезно рассмотреть, как тот же процесс работал в городской среде, которая в США является признанным воплощением городского упадка, – Южный Бронкс. Суть в том, что при всех своих различиях Саванна и Южный Бронкс отражают единый городской процесс, поэтому то, что сработало в Саванне, приложимо к любой территории, к любой степени ее здоровья или поступательного упадка.

Глава четвертая

**КАК
ВЫИГРЫВАЮТСЯ СТЫЧКИ
И ПРОИГРЫВАЮТСЯ
ВОЙНЫ**



Глава четвертая КАК ВЫИГРЫВАЮТСЯ СТЫЧКИ И ПРОИГРЫВАЮТСЯ ВОЙНЫ

*В пределах местного сообщества
[в Соединенных Штатах] гражданин может
прийти к выводу, что не все его потребности,
удовлетворенши. Что же он тогда делает?
Он переходит через улицу и обсуждает проблему
с соседом. Что же происходит тогда?
Возникает комиссия, деятельность которой
нацелена на решение именно этих проблемы.
Все это осуществляется частными лицам
и по их собственной инициативе.*

Алексис де Токвиль. Демократия в Америке

Первое, что можно заметить на Келли Стрит, пересекающей самое сердце Южного Бронкса, это ее плавный изгиб, достаточный лишь для того, чтобы видеть целиком девять скромных четырехэтажных роу-хаузов, построенных в первые годы нашего столетия, фронт которых очерчивает квартал с востока.

Келли Стрит – единственный криволинейный в плане квартал в царстве одномерной планировочной решетки. Кроме этой особенности, Келли Стрит мало чем выделяется из окружения. На кровле одного из зданий видны солнечные батареи, на углу квартала есть маленький и милый сквер. Всего в квартале отсюда развит – хорошо ухоженный парк площадью 7,5 акров: газоны с высокой травой, площадки для игры в мяч, пешеходные дорожки и скамьи. Парк устроен здесь в 1986 году. И это крупнейший ландшафтный проект в Южном Бронксе за целое столетие. В радиусе нескольких кварталов во всех направлениях от Келли Стрит городской ландшафт представлен некрупными многосемейными комплексами: от двухэтажных односемейных роу-хаузов до пяти- и шестизэтажных домов с садами и зимними садами. Все это строилось в разное время и при различных системах финансирования. Качество и внешняя привлекательность этой застройки заметноварь-

ируются, но в целом ее масштаб и характер вполне отвечают основным потребностям соседства. Келли Стрит окружен сегодня полихромными росписями глухих стен, выполненными на весьма недурном уровне. Большая часть зданий подверглась более или менее существенной реновации. Все это неплохо, но сами по себе все эти признаки квартала ничем не выделяются из ряда, созданного в ходе возрождения городов по всей стране.

Тем не менее Келли Стрит – необычный квартал, и история его успеха тоже необычна. История квартала поучительна и не лишена трогательности, хотя и не была бы чем-то выдающимся, если бы в этой стране действительно серьезно относились к подлинному восстановлению города.

В соответствии с обыденной логикой, Келли Стрит не должен был более существовать. Это типичный квартал из числа тех, которые не учитываются ни одной системной правительственной программой и относительно которых большинство специалистов доказывают, что их щадящая реконструкция была бы слишком дорогим удовольствием. К 1977 году городские власти уже предназначили к сносу три брошенных дома в Келли Стрит – в качестве первого шага на том пути, который стер несметное число улиц, пребывавших в плачевном состоянии. В 1977 году любой не слишком искушенный наблюдатель счел бы, что подвергнуть этот безнадежный квартал «бульдозеризации» вполне резонно.

В то время не было ни солнечных батарей, ни новых оконных рам, ни садиков, ни игровых площадок. В Келли Стрит оставалось к тому времени совсем немного людей из тех сотен, кто жили здесь несколькими годами ранее. Только 3 роу-хауза были полностью населены, тогда как востальных разбросанно ютились лишь несколько квартиросъемщиков. Вполне естественно было ситуацию квартала представлявшей собой уже просто груды пустующих домов и развалин, безнадежным.

Одна группа жителей считала иначе. У них не было иных аргументов, кроме интуиции, чувства справедливости и разумности. Они жили здесь много лет, и в их глазах ни Келли Стрит в целом, ни те три здания, что были уже приговорены к сносу, не заслуживали такой участи. Они митинговали и пикетировали приговоренные постройки, сражались с городскими чиновниками и доказывали, что имеют полное право восстановить эти дома самостоятельно и для

самих себя. Они написали на своем знамени «Не выезжай, а улучшай!» и создали Ассоциацию развития Банана-Келли. Банана-Келли, – так в двадцатые годы называл это место один из новоприбывших евреев-иммигрантов, для которых переезд в Келли Стрит был шагом к реализации Американской Мечты. К тому же «банан» в названии прямо ассоциировался с характерной формой квартала.

Все началось с трех зданий

История спасения Банана-Келли началась с трех зданий. Сегодня в этих домах двадцать одна комфортабельная квартира, планировка и оформление которых осуществлены обитателями, которые ими владеют Спасение зданий, о которых мы еще будем говорить, было лишь катализатором процесса реконструкции территории, на которой живут 37.000 человек, – территории, для которой специалисты не видели иной судьбы, кроме тотального сноса. Старожилы, однако, знали, что они могут перестроить свои кварталы и вместе с ними – жизнь многих их обитателей. В первую очередь им было необходимо сберечь то, что сохранилось, чтобы не начинать с пустого места. Эти люди брались за то, с чем не сладили ни федеральные, ни городские власти за десятилетия работы программ, которые не могли ни понять, ни подхватить стремление самих жителей. Понять возрождение обширной зоны, окружающей Келли Стрит и крепшей вместе с Келли Стрит, означает осознания ценности микроподхода к возрождению городов, подхода, опирающегося на малое и одновременно значимое – то, чего дорогие и массивированные макропрограммы не могли достичь. В наши времена, окрашенные в цвета недостижимой сбалансированности бюджетов, у нас нет другого пути, чем учиться на примерах Келли Стрит и его аналогов.

Келли Стрит отнюдь не сугубо ньюйоркский феномен и тем более не южнобронкский. Те, кто готовы отмахнуться от него под предлогом, что это Нью Йорк, а Нью Йорк заведомо непохож на все остальное, рискуют отказать от возможности понять самую суть общего для всех историй упадка и возрождения городских

*Некоторые из них позднее продали свои квартиры и выехали, чтобы вложить заработанный капитал в других местах.

соседств. Уроки Келли Стрит значимы для всех городов и для всех горожан, кто с тревогой следит за эрозией, разъедающей их собственное окружение. Эти уроки особо полезны правительству, которое десятилетиями отмахивалось от попыток решения соединения проблем города, которые не вели вообще ни к чему, грандиозности, дороговизны, растраты и явной разрушительности.

По стране немало поучительных историй, но ни одна из них не повествует о Южном Бронксе, столь ярко демонстрирующем и позор и надежду наших городов. Другие американские города опробовали те же технологии изменений, что и в Южном Бронксе, и хотя их масштабны несопоставимы, суть вещей от этого не меняется. Уяснить, что происходило с ньюйоркскими – районами, а затем проследить, что же происходило в Келли Стрит, значит понять глубину драмы разбазаривания урбанистической Америки.

Южный Бронкс как символ урбанизма

От эlegantности и богатства Центрального Манхэттена до Южного Бронкса всего семь миль. Он занимает почти половину Бронкса – одного из пяти «боро», городов-районов, составляющих Нью Йорк Сити, единственного, расположенного непосредственно на американском материке. В своей роли континентального плацдарма сверхгорода Нью Йорка, Бронкс был первой ступенью передвижения рабочего класса из трущоб восточной стороны Нижнего Манхэттена в американскую мечту пригородов по пути, который был удачно назван политологом Сэмюэлом Любеллом Старым Трущобным Трактом.

Южный Бронкс может служить гиперболизированным выражением упадка и умирания наших городов. Микаэль Хэррингтон назвал его «легендарным символом отчаяния семидесятых». Южный Бронкс – нечто большее, чем имя места. Это прямое воплощение национальной урбанистической катастрофы: «территория и вместе имя-пугало», – как писал Джон Гольдман в «Лос Анжелес Таймс» в июле 1981 года. Это то, чем может и должен стать всякий город, если ошибки прошлого будут и дальше повторяться.

Южный Бронкс может служить их символом. Именно поэтому его посетил в 1977 году президент Картер, желая показать, что он не чужд проблемам городов. «Нью Йорк Таймс» писала в редакционной статье: «Президент Картер оторвался от трибуны ООН, чтобы нанести визит в Южный Бронкс, столь же ключевое место для постижения американской городской жизни, как Освенцим для понимания сущности нацизма». Поток политиков, делающих здесь рекламный «стоп», не иссякает, а Голливуд содействовал закреплению за Южным Бронксом репутации центра городского бродяжничества и преступности фильмом «Форт Апачей». Президент Рейган не замедлил с посещением Южного Бронкса в 1980 году, эффектно продемонстрировав «невыполненные обещания» картеровской администрации.

Фотографии и кадры телевизионных новостей создали во всем мире впечатление, что Южный Бронкс это нечто вроде Берлина в 1945 году: лунный ландшафт, где царит пустота. Однако здесь, в двадцати с лишним соседствах проживают 638.500 человек*, больше, чем в Бостоне или Сан-Франциско, на площади в одну треть от площади Бостона. Весь Бронкс – населяет 1.200.000 человек. Имея самостоятельный городской статус, Бронкс был бы шестым по величине городом США. Это территория резчайших контрастов, где можно найти и самые богатые жилые микрорайоны Нью Йорка, и самые нищие. Но хотя здесь чудом сохранились «ниши» устойчивого благоденствия, в целом Бронкс знаменит тем, что кажется бесконечным пейзажем после битвы. Это не везде так, и совсем не всегда было так.

В 1980 году Сьюзан Болдуин отмечала, что и в одной из зон Южного Бронкса население сократилось с 151.000 человек в 1970 году до 100.000 к 1977 году, то есть всего на треть за семь лет. Треть жилых домов была снесена за последние десять лет, и еще 755 выселенных зданий пугали пустыми окнами в 1979-м. Многие из этих домов были снесены с тех пор.

* По данным Ньюйоркской комиссии планирования за 1985 год 293.000 человек проживали в ядре Южного Бронкса, к югу от Кросс-Бронкс Экспрес-свей. Еще 147.440 человек жили на обширной территории к северу от Экспрессвей, и еще 168.200 человек – к востоку от Бронкс Ривер и к югу от Тремонт Авеню и Экспрессвей. Из соображений удобства для назначения федеральной помощи городам мэрия Нью Йорка включила в Южный Бронкс всю территорию к югу от Фордем Роуд. Эти цифры показывают приращение населения в 16.500 человек с 1980 года.

В середине прошлого века холмистый рельеф, тучные земли ферм и милей океанского пляжа служили излюбленным летним курортом для богатых и состоятельных жителей Манхэттена. Бронкс стал частью Нью Йорка в 1898 году, а в первые десятилетия нового века сюда были протянуты из Манхэттена ветки метро. Симпсоны, Фоксы, Тиффани, Келли, имена которых закреплены по сей день в названиях улиц, и другие владельцы имений продали свои земли застройщикам под доходные дома, вобравшие в себя новые волны эмигрантов с низкими доходами, жаждущих найти крышу над головой.

В Бронксе было (и все еще есть) немало ресурсов для роста. Там были все признаки нормально функционирующего города. Крупные и маленькие фабричные предприятия давали работу местным жителям, предоставляя ему возможность выучить ремесло, скоторым многие позже уезжали в пригороды или в другие города страны. Здесь было большое разнообразие жилищ – от частных односемейных до многоквартирных. Разнохарактерные соседства имели и отличались насыщенностью местными магазинами и лавочками. Зелени было достаточно, чтобы создавать новые парки, так что Бронкс, где 20% территории отведены под парки, по сей день остается самой зеленой частью метрополии. И еще здесь были устроены знаменитые стадион «Янки», Зоопарк и Ботанический сад.

Бронкс развивался классическим образом, отвечая разрастанию метрополии, и между 1890-м и 1940-м годами его население выросло с 90.000 до полутора миллионов человек. Здания группировались вокруг станций метро и «элевейтед» по мере того, как девелоперы были готовы ответить на спрос новых жителей, привлеченных средствами массового сообщения. На место буколических поселений девятнадцатого века пришли цветущие сообщества немецких, ирландских, еврейских и итальянских иммигрантов. Вдоль Гранд Конкорс и в западных секторах территории на месте частных домиков выстроились многоквартирные дома с курдонерами или террасные дома с палисадниками внизу, тогда как юг и восток в основном оказались заняты роу-хаузами и стандартными доходными домами. В тридцатые годы – на пике развития Бронкса появилось множество отличных зданий в стиле Ар-деко, и даже сегодня Бронкс содержит наиболее обширную

Глава 4. Как выигрываются стычки и проигрываются войны

и богатую коллекцию многоквартирных зданий Ар-деко из имеющихся в Америке.

Несколько десятилетий Бронкс демонстрировал наиболее здоровый тип урбанизированной среды, которую столь ярко описала Джейн Джекобс в ставших классическими книгах «Жизнь и смерть великих американских городов» и «Экономика городов», которыми она буквально сотрясла разрушительные мифы, созданные градостроителями и адвокатами «обновления» городов, и предложила им ясную альтернативу. Джекобс в свои заключения опиралась на противопоставление практически-жизненного абстрактно-концептуальному, живое настоящее воображаемому будущему, внимание к деталям – грандиозности замыслов. Джейн Джекобс сделала для окружающих построек то же, что Рейчел Карсон – для заброшенной природной среды. Старый Бронкс воплощал процесс, с помощью которого Джекобс определяла жизнеспособность города: он дал жизнь стольким же новым малым предприятиям с потенциалом к дальнейшему росту, сколько преуспевших предприятий он «экспортировал» в новые территории развития. Это, возможно, действительно ключевая характеристика. Стоило одной компании, разрастаясь, переместиться из этого «боро» на более обширный участок, как ее место занимало новое малое предприятие, и цикл повторялся. До тех пор, пока новые предприятия находили место, чтобы начать и развивать дело, и до тех пор, пока и предприниматели и наемные работники могли найти привлекательное жилье неподалеку, так как городская инфраструктура могла поддерживать и первое, и второе, экспортно-импортный цикл был устойчив, и район процветал.

До тех пор, пока Бронкс функционировал именно так в двадцатые, тридцатые и даже сороковые годы? о нем никто не задумывался. Он был подобен добропорядочному работнику, не вызывающему ничьей головной боли. Все взоры были обращены к Манхэттену, в меньшей степени к Бруклину, тогда как неинтересный Бронкс оставался вне поля зрения. Репортер Питер Фрей-берг, который в поисках занимательных сюжетов, облазил каждое соседство Нью Йорка, путешествуя по этой «стране» пешком, на велосипеде и в метро, серией статей 1971 года в «Нью Йорк Пост» охарактеризовал Бронкс как «затерянный город», игнорируемый даунтауном и всей Америкой в равной степени.

В отличие от Манхэттена и даже Бруклина, – подчеркивал Фрейберг, – Бронкс послужил сценой для всего нескольких романов: писатели выбирались отсюда так скоро, как это только им удавалось. Авторы песенок подбрасывали иногда строку или две, как в «Возьму Манхэттен и Бронкс и Стейтен Айленд тоже», но даже и эта песенка называлась «Манхэттен». Лишь авторы комедий упоминали «боро» чаще, поскольку Бронкс оказывался кстати, когда следовало подбросить словечко для общего веселья».

Дональд Салливен, профессор Ханетр Колледжа, писал иначе: «Вплоть до сороковых годов жизнь в Южном Бронксе отличалась приметной предсказуемостью, а темп социальных перемен был неспешен. Перемены измерялись здесь в годах, а не в неделях... Бронкситы чудовищно гордились своим «боро» и были прикованы к чувству места, которое начиналось внутри дома и простиралось не далее квартала и ближнего соседства». Ничто не происходило здесь в чрезмерно больших масштабах и преувеличенно быстро. Бесконечно важная способность городской среды к устойчивости господствовала здесь, и нововведения и спокойный Рост служили главным источником экономического развития. По всему Бронксу были рассеяны небольшие и весьма эффективные производственные и сервисные центры, созидательная активность которых сказывалась на всей метрополии. Каждая зона здесь была полу самостоятельным целым, обладавшим собственным характером и подключенным к системе объемлющего городского целого. До тех пор, пока перемены носили здесь естественный характер, сохранялось равновесие».

Бронкс сумел с честью пережить Великую Депрессию, но послевоенное процветание его подкосило. После Второй Мировой войны та политика, что начала разъедать городскую ткань по всей стране, ударила по Бронксу с удвоенной силой. Политика правительства поощряла массовый исход в пригороды, где многие семьи сумели осуществить мечту о собственном доме, благодаря малым размерам начального платежа и завышенной закладной стоимости, имевшей правительственную страховку. Упадок Бронкса отнюдь не был следствием стихийной погони людей за Американской Мечтой, не был он и непреднамеренным следствием федеральной жилищной и транспортной политики.

Закладные средства и частные инвестиции устремились из города вдоль хайвэев и инженерных сетей, финансировавшихся из федеральных ресурсов, тогда как все оставшееся позади – база налогообложения, возможности найти работу, общественный транспортные сети и население среднего достатка – обрекались на длительный упадок. Дальнейшее уточнение «красных линий», отток местных инвестиций, ухудшение городских служб и сокращение ресурсов вместе углубляли упадок*. Идея государственной системы ссуд покоилась на твердой вере в то, что будущее принадлежит пригородам, тогда как те горожане, кто пытался остаться, должны были сами заботиться о поиске прямых ссуд и ссуд под заклад.

Герберт Майер в своей статье 1975 года в журнале «Форчун», озаглавленной «Как правительство помогало разрушить Южный Бронкс», писал:

«В 1945 году Южный Бронкс представлял собой цветущее промышленное сообщество. Его стареющие фабрики давали место производителям всевозможной пищи, готовой одежды, мебели, фортепьяно и санитарного оборудования и даже Американскому Монетному Двору, все еще крупнейшему частному предприятию по производству марок и купюр по заказам разных стран мира. Большая часть промышленных рабочих жили в окрестных соседствах, и они в свою очередь обеспечивали работой бесчисленных «семейных» заведений – (бакалейных и овощных лавок, булочных, чистки одежды), а те, – тысячами и тысячами мальчишек-разносчиков, конторщиков, счетоводов и им подобных.

В 60-е годы соседние графства и другие штаты принялись засылать «агентов» в Нью Йорк, чтобы сманить местных бизнесменов из города, прельщая их то низкими налогами, то дешевизной рабочей силы или площадями для экспансии. К 1974 году Южный Бронкс утратил 650 из тех 2.000 промышленников, которые были здесь в 1959 году, а вместе с ними – 17.688 из 54.037 рабочих мест.

Предприятия продолжали выезжать, и ни одно не переехало сюда извне и не открывалось взамен выехавших. Исчезли низкок

*Непризнание этого факта грозит искажением перспектив процесса ревитализации города. Все правительственное субсидирование вместе взятое, не в состоянии обеспечить в черте любого соседства устойчивые изменения к лучшему в отсутствие частных инвестиций, будь то скромный домовладелец или ссуда местного банка, и без той системы сервиса, что склоняет людей остаться на месте.

валифицированные рабочие места, особенно важные для новых иммигрантов. Территории, пригодные для строительства новых промышленных предприятий, одна за другой поглощались хайвеями и городским «обновлением».

Роберт Мозес изменил все

Начиная с двадцатых и у конца пятидесятих годов Роберт Мозес, этот подлинный «царь» Нью Йорка, буквально изрезал Бронкс транзитными магистралями, и *только одна* из семи миль Кросс-Бронкс Экспрессвей, что пересекает все 113 улиц, авеню и бульваров Южного Бронкса, уничтожена 159 зданий, в которых жили 1.530 семей (5.000 человек)*, и множество заведений малого бизнеса, обслуживавших рабочие районы, что незамедлительно породило трущобу. В книге «Брокер сильных» (*The Power Broker*), удостоенной Пулитцеровской премии и ставшей одним из крупнейших вкладов в понимание городской политики, Роберт Каро документально отобразил всю силу разрушительного воздействия на Нью Йорк, воплощением планов Мозеса по строительству хайвеев и нового жилья, навсегда изгнавшее множество жителей и предприятий из Нью Йорка и тем подрезавшее городу сухожилия.

Мозес стал самым известным в Америке маэстро хайвеев и крупномерных жилищных программ. Это он утвердил ту технологию отношения к городу, которая до сих пор сказывается на нашей жизни. Нью Йорк, на свое несчастье, сыграл роль флагмана его концепций и его силового стиля «воплощенной судьбы», однако следует признать, что во всей Америке ему не нашлось достойного оппонента. Хайвэй через живой город и аналогичные проекты-мастодонты означали тотальное подавление улицы и пешеходов, социальной интеграции и человеческих судеб. Мозес закрепил образ американского города, воспринимаемого скорее с хайвэя, чем с тротуара, из окна жилой «башни», а не изнутри квартала, и отталкиваясь более от генерального плана, исходящего из суперрациональности и узко понимаемой эффективности, а из от

*На другом отрезке с корнем были вырваны 1.413 семей, что отнюдь не охватывает полного списка прямых и косвенных утрат, связанных со строительством хайвэя.

существа среды, которая естественно развивается по собственной логике. Глубоко укорененный антиурбанизм политики Мозеса продолжает издеваться над городским ландшафтом во множестве Мест.

В самом Нью Йорке пять последовательных администраций, словно зачарованные авторитетом Мозеса, позволили чахнуть общественному транспорту, тогда как пригороды получали и внимание, и соответственно, щедрые вливания средств. По сей день преступность (или одна только убежденность в ее размахе) и скверное функционирование метро и автобусов продолжают отпугивать людей от общественных средств сообщения, запирая их в автомобилях. Однако по иронии судьбы, по-прежнему множество горожан, в свое время сбежавших в пригороды, все еще ищут культуру, работу и развлечения в городе, и это их машины ежедневно загромождают улицы.

В рассказе о Мозесе, помещенном в «Нью Йорк Таймс» в 1987 году, накануне столетия со дня рождения Большого Мэра, Каро сообщил репортеру:

«След, оставленный Робертом Мозесом, гораздо устойчивее, чем это может показаться на поверхностный взгляд. Нужно сначала раскрыть его воздействие на формирование системы приоритетов, потому что десятилетиями он играл ключевую, а несколько последних лет – решающую роль в определении того, куда будут направлены деньги города.

И долгие десятилетия он отрывал средства от социальных содержания городских программ и переносил их на сугубо предметную, физическую, сторону жизни города. Когда видишь огромные комплексы, выстроенные по его проектам, нельзя не вспомнить о людях, которые стояли на пути его проектных затей.

Было бы разумно, вспоминая замечательные вдохновенные вещи, которые задумал и создал молодой Роберт Мозес (Джонс Бич и первые парквей), не поддаваться обаянию фальсификаций истории и не делать вид, что совокупное его влияние на этот город, да и вообще на города Америки, было триумфом воображения. Это не так».

На протяжении десятков лет Мозес сделал больше для формирования предметной среды штата Нью Йорк, чем кто бы то ни был в двадцатом веке. Его имя знали в каждой квартире, и его нь-

юйоркские труды превратились в образец для всей страны* Это была послевоенная эпоха, когда, как писал Салливен, «идея массивной расчистки трущоб овладела воображением планировщиков, и наступила эра крупномасштабных жилищных комплексов». Квартал за кварталом Бронкса сносился затем, «чтобы дать место для «жилых башен среди садов», которые возводились во имя того, чтобы обеспечить каждому американцу достойное, безопасное и здоровое жилище».

Бронкс был буквально изуродован в результате именно такого подхода к решению городских проблем, и, как добавляет Салливен, «к 1955 году рынок жилья испытал мощное воздействие «тяги-толкая». Тяни-толкай – социологический термин, означающий, что людей в одно и то же время выталкивают из их прежних соседств, погая пришествием чужаков, и вытаскивают наружу, пробуждая в них активную тягу к переселению в жилище лучшего качества. Эта психологическая ловушка создала дополнительное давление на старые соседства, уже ослабленные ранее падением спроса на них».

В шестидесятые годы сотни миллионов долларов из программ «улучшения городской среды» влились в Бронкс, но не смогли приостановить его быстрый упадок. В 1967 году Южный Бронкс получил статус зоны «Образцового Города», но хотя в рамках этой программы на него было израсходовано более 300.000.000 долларов, упадок лишь ускорился. Наиболее заметным результатом и этой, и других программ стало то, что один из наблюдателей удачно назвал «следом проектной мечты,» – это обширные участки пустырей, с которых были согнаны целые сообщества ради реализации проектов, которые так никогда и не были воплощены. Эти пустыри с выжженными коробками домов выглядят, как старые шрамы на теле Южного Бронкса. По сей день там остается примерно 500 акров пустырей, и как будто этой территории недостаточно для того, чтобы построить на ней нечто

*Как ни парадоксально, по мере расширения согласия по поводу направления, по которому должно пойти возрождение городов, уважение к Мозесу возросло. ¹Он знал, как добиться того, чтобы дело шло», — произносят те, кто не хочет, чтобы их поняли так, будто им нравится, что он сделал, но они хотят, чтобы другие поняли, как трудно делаются дела в наши дни. Разумеется, это относится к «великим» вещам, которые, трудно воплотить, в основном, потому, что они неуместны и вызывают всеобщий протест.

пристойное, снос домов продолжается. С июня 1985 по июнь 1987 года, как сообщала «Нью Йорк Таймс», в Южном Бронксе были снесены еще 436 зданий.

К началу семидесятых стадион «Янки», один из главных ориентиров района, стал средоточием планов эффективной реконструкции, которая должна была обойтись городу в 25 миллионов долларов и создать нечто вроде западного «якоря» для обновленного Южного Бронкса. «Стать центральным звеном возрождения еще одного из соседств Нью Йорка,» – шумно провозглашало официальное заявление мэрии. Когда работы, которые обошлись в 120 миллионов, были завершены, ни цента из обещанных двух миллионов долларов на улучшение условий в окрестных кварталах так и не было выделено. В результате вся территория продолжала ухудшаться по мере того, как все больше обитателей и предприятий бежали отсюда. Болельщики бейсбола появлялись прямо перед началом игры и разъезжались сразу по ее завершению: повода задерживаться у них не было.

Кооп-Сити или перемена в форме катаклизма

Пожалуй, наибольшей ошибкой в затее оживлением «боро», фактически лишь ускорившей его упадок, стал Кооп-Сити, – субсидированный правительством жилой комплекс на 15.400 жилищ с населением 55.000 человек, выстроенный на болотистой территории в триста акров в северо-восточном углу Бронкса, зажатом между магистралями Хатчинсон Ривер Парквей и Нью Инглэнд Трувей. В середине шестидесятых годов строительство Кооп-Сити обошлось в 413 миллионов долларов с превышением сметы на 89.000.000, а потом еще сотни миллионов понадобились для того, чтобы не дать ему вовсе погрузиться в трясины, в виде ежегодной субсидии на квартирную плату в 8.900.000 долларов. Тридцать лет Кооп-Сити был разьедаем бесчисленными строительно-ремонтными проблемами и финансовым кризисом. В начале 80-х годов был осуществлен капитальный ремонт, стоивший более 150.000.000, когда пришлось сменить все без исключения кровли и фасады, да и тридцать две мили труб в при-

дачу. К 1986 году, как отмечала «Нью Йорк Таймс», 400 квартир пустовали из-за грубых ошибок, исправление которых якобы должно было быть оплачено генеральным застройщиком; на капитальный ремонт требовались уже 140.000.000 казенных средств; задолженность по закладным составила еще 150.000.000 долларов, тогда как квартиросъемщикам надлежало ожидать повышение эксплуатационных расходов на 31% за пять лет.

Кооп-Сити – типичный город в городе с его тридцатью пятью башенными зданиями, шестью группами односемейных домов, тремя торговыми центрами, тремя общественно-досуговыми центрами, внушительным комплексом учебных заведений, включившим планетарий, дюжиной церковей и синагог. В Кооп-Сити проживают больше людей, чем во многих из графств штата. Этот монумент Мозесовой философии строить грандиозное, платя за это любую цену, этот «крупнейший жилой комплекс в США и крупнейший (на момент его завершения), кооперативный жилой комплекс в мире», трактовался как краеугольный камень обновления «боро», как ключ к решению проблемы очистки Бронкса от всех его трущоб. После завершения работ, как обещал Мозес, обитатели всех этих трущоб (Мозесово представление о трущобе нуждается как минимум в уточнении) должны были быть массово переселены в Кооп-Сити, тем самым высвободив старые кварталы для радикального же обновления. Вторая волна деятельности должна была обжить новые территории, открыв цикл непрерывного обновления, в ходе которого должны были исчезнуть все трущобы и все старые соседства заодно.

Хотя действительно произошли массовые перемещения, все случилось не совсем так, как предполагал Мозес. В тот момент, когда Кооп-Сити был шумно открыт в декабре 1968 года, тысячи семей среднего класса как раз изгонялись из другой части Бронкса, Гранд Конкорс, расположенной в семи с половиной милях от нового комплекса. Гранд Конкорс. Это гордость «боро», способная поспорить с любым из жилых бульваров Америки, спроектированная в 1909 году по образцу парижских Елисейских Полей.

Многие из самых изящных построек Ар-Деко были выстроены вдоль этого великолепного бульвара с его четырьмя с лишним милями аллей, газонов и удобных скамеек. Гранд Конкорс был

для Бронкса тем же, чем Парк Авеню для Манхэттена. Строительный бум длился здесь в двадцатые и тридцатые годы, вслед за сооружением станции метро «Под Конкорс», и для всех, кто двигался вверх, это был весьма престижный адрес. Линия «Д» привезла сюда новых обитателей, тогда как годы спустя хайвеи увезли их отсюда. До завершения Кооп-Сити на Гранд Конкорс было сформировано самое крупное в Южном Бронксе сообщество среднего класса, преимущественно солидного еврейского мещанства. Однако ничто не могло сохранить остатки этой стабильности, по которой был нанесен двойной удар – строительством Кооп-Сити и развитием пригородов*.

Герман Бадилло, бывший в то время конгрессменом от Бронкса, а до того – президентом этого «боро», с самого начала называл Кооп-Сити «самой крупной из самых грубых ошибок».

Когда Кооп-Сити был открыт в 1968 году, я написала о нем серию статей для «Нью Йорк Пост». Я брала интервью у десятков новоселов. У меня были основания считать Кооп-Сити наибанальнейшим жилищным комплексом из всех, что мне приходилось видеть ранее. Джек Ньюфильд и Пол Дюбрюль, авторы «Злоупотребления властью» (The Abuse of Power), поспешили назвать его «урбанистическим Стонхенджем»: на мой взгляд, это придает его тоскливой массивности привкус романтизма, коего он не заслуживает. С какой стати кто-то мог *выбрать* проживание в этом скверно построенном нагромождении гигантских спичечных коробков, с его тонкими как бумага перегородками и холлами, напоминающими о тюрьме, в этом анклаве, столь драматически изолированном, оторванном от всего города? Почему новоселы отказались от роу-хаузов и добротного спроектированных многоквартирных домов в привлекательном, кипящем жизнью окружении? Я говорила с все новыми людьми и постепенно проникалась их ощущением беспомощности перед всеобщим упадком, от которого они бежали.

Они вспоминали с ностальгией, какими живыми были некогда их кварталы, и с сожалением говорили о семейных связях и дру-

* 18 декабря 1987 года, – сообщила «Нью Йорк Таймс», – городские чиновники передали последние пять пустовавших домов на Гранд Конкорс частным застройщикам под реабилитацию. После долгого упадка и полной заброшенности, последовавших за строительством Кооп-Сити, Гранд Конкорс начал долгий путь возрождения, начатого в конце 70-х годов.

жеских привязанностях, от которых теперь остались жалкие осколки. Они повествовали об опадающих пластах штукатурки и вечно ломающейся сантехнике, о безобразном режиме отопления и прочих бедах, порожденных небрежением домовладельцев. Квартиры, которые они хотели бы приобрести в их прежних соседствах или рядом, оказывались слишком дорогими, и получить ссуду на покупку там же одно-, двух- или трехсемейных домов было невозможно. Им казалось, что Кооп-Сити давал разом ответ на проблемы безопасности, чистоты и финансовой доступности, которые на прежнем месте оказались неразрешимы. И казенные, и частные средства вливались в новые комплексы или в пригороды, а не в реконструкцию старой застройки. Необъявленной целью властей было одно – не выпустить средний класс за пределы черты города, тогда как заботиться о сохранении и развитии старых соседств никто не собирался. В их прежних соседствах находилось мало такого, чтоб могло бы привлечь новых обеспеченных квартиросъемщиков по мере исхода прежних, и вместо них появлялись новые, чаще всего бедные, черные или испаноязычные семьи.

Увы, квартиры Кооп-Сити, с их лоснившимися паркетными полами, небольшими, но вполне удобными комнатами и скромными, но современными кухнями, отличались тем же скверным качеством строительства и отделки, что характерны для новых многоквартирных домов Манхэттена. И тем не менее, за их цену приобреталась, казалось, значительно большая собственность, чем в дорогих квартирах даунтауна.

Многие обитатели Кооп-Сити знали новых соседей по старому Месту, и все же поражало, с каким жаром они говорили о прежнем сообществе. Они явно его любили, и говорили все как один, что повернись там хоть немного к лучшему, и они бы остались. Если бы их старые дома ремонтировались или если бы они могли получить ссуду на приобретение половины заблокированного дома, или если бы они хотя бы могли быть уверенными в том, что не станет хуже, они бы остались на месте. Они видели, что и банки и правительство проявляли интерес только к новым комплексам, вроде Кооп-Сити, но продолжали говорить с сожалением о всем том, что оставили позади. Они ничем не отличались от всех тех обитателей старых центральных кварталов, кто упорно сопро-

тивлялся «тяни-толкай» эффектам официальной политики и общему ходу социальных перемен.

«Люди покидали Гранд Конкорс не потому, что их привлекал Кооп-Сити, а из-за того, что не могли больше выдерживать прежние условия жизни – писал историк Ричард Рабинович. В этих новых зданиях не было ничего от того образа жизни, который им нравился». История родителей самого Рабиновича прекрасно проиллюстрирует опыт великого множества квартиросъемщиков и Кооп-Сити и его не столь крупных аналогом, будь то в Нью Йорке или других местах.

Перемены обрушились враз, начался с 1960 года, без какого бы то ни было противодействия со стороны городских властей. «Захват кварталов», эта гнусная тактика когда брокеров от недвижимости, которые страхами сообществ, уверяя жителей, что и качество жизни, и цена их собственности упадут, потому что черные вот-вот готовятся въехать в их соседства. Спекулянты недвижимостью уверяли, что Браунсвилль, бедное негритянское соседство («криминальный элемент,» – по словам «захватчиков»), никогда не беспокоившее Рабиновичей и их соседей, готовится к нашествию. В ход пошли письма, ночные анонимные звонки по телефону, слухи. Люди начали продавать жилье. Ранее солидная торговая сеть несла разрушительные потери. Городские деньги, вложенные в район, (миллионы, затратраченные здесь в пятидесятые годы), и огромные частные вложения средств, не говоря об энергии жителей, рассеялись в воздухе в один миг. Дом, который Рабиновичи приобрели в 1948 году за 14.000 долларов, был продан ими в 1968 году за 21.000 (то есть много дешевле, учитывая инфляцию. – Прим.пер.).

Для многих своих обитателей Кооп-Сити и сходные комплексы поменьше сыграли роль последнего убежища, указывая путь из рушившихся соседств и одновременно альтернативу пригородам, куда многие не имели желаний или средств переезжать. *United Housing Federation*, вложившая средства в Кооп-Сити, сообщила в 1966 году, что около семи тысяч из первых десяти тысяч заявлений на квартиры поступили от жителей Бронкса. При этом, правда, некоторые критики уверяют, что все эти люди все равно выехали бы из старых соседств любой ценой – в пригороды или куда-то еще. Это, разумеется, справедливо для какой-то части, жителей но во всяком случае не для такого множества и не

в такие сроки. Именно благодаря Кооп-Сити, перемены в Бронксе приобрели столь катастрофический характер, нанеся ему ущерб, который уже было невозможно компенсировать.

Мы уже отмечали, что в годы Великой Депрессии Бронкс пострадал менее других городских территорий, и как писал историк Ллойд Ултан, «ни одна городская зона страны не имела такого высокого уровня нового строительства за время тревожного десятилетия, и Бронкс часто называли «городом без трущоб». Когда случился исход из Гранд Конкорс в Кооп-Сити или в другие места, – опустевшие дома заполнились негритянской и пуэрториканской беднотой. Здания в других частях Бронкса, которые в свою очередь пустели, оказались полностью заброшенными.

В статье 1975 года для журнала «Форчун» Герберт Майер заметил, что «постоянный отток жителей, имевших работу, предприятий и их рабочих мест имел характер кровотечения. Всего через год у Бронкса началась горячка, а затем в нем начались пожары».

«Дело в том, что мы создали ту форму динамизма, что форсирует масштабные механические перемены в ущерб постепенности метаморфоз», – это говорит Рон Шифман, «архитектор-адвокат», за двадцать лет работы с множеством сообществ, может быть, сделавший больше всех других для того, чтобы идеи Джейн Джекобс начали работать в Нью Йорке. «Если бы средства, затраченные на Кооп-Сити, были направлены на повышение качества соседств на Месте, был бы очевидный шанс оздоровить ткань огромного района, вместо того, чтобы дать ему впастьпридти Шифман, – сосредоточил усилия только на том, чтобы удержать беглецов из числа среднего класса в пределах налоговых границ, а вовсе не на улучшении качества жизни. Городские власти заботились о предметной ткани и только о ней»^{*} Конечно, остается только гадать, что могло быть, если бы 413 миллионов долларов первичных инвестиций вкупе с последовавшими правительственными субсидиями для Кооп-Сити были направлены на реабилитацию вполне добротных

^{*} Сама величина Кооп-Сити, постоянный выезд и старение его первоначального среднего класса сразу же сделали управление комплексом проблематичным. Упадок наступил здесь скорее, чем в меньших по объему комплексах. Преступность тоже. Дело дошло до того, что в ноябре 1987 года, как сообщала Нью Йорк Таймс, Правление Кооп-Сити, из пятнадцати членов которого пять были черными и один испаноязычным, проголосовало за то, чтобы начать кампанию по привлечению новых белых жителей, чтобы сохранить этническое многообразие комплекса. Доля белых успела к тому времени упасть ниже 50%, что заставило опасаться того, что, при сохранении той же тенденции, сократится объем муниципальных услуг, вслед за чем разруха была бы неотвратима.

соседств Бронкса. Это чистая ворожба, так как в начале 60-х годов мало кто в правительстве мог представить себе усиление старого города, а не его снос и замещение. Не было ни одной официальной программы, в которой можно было бы хотя бы угадать близкие цели. По мере того, как упадок Южного Бронкса обсуждался в печати все больше, росло понимание того, что Кооп-Сити «дренировал» обитателей соседств среднего класса, которые могли бы удержаться в равновесии, если бы им вовремя была оказана поддержка.

Увы, все программы «обновления», порожденные Вашингтоном или Ратушей Нью Йорка и отвечавшие намерению остановить крах города, ускоряли его. То, что считалось решением проблемы, становилось лишь новым компонентом проблемной ситуации. К моменту появления президента Картера в 1977 году шрамы на теле города были ужасающими, и хотя такие же шрамы можно увидеть на лице любого американского города, сам масштаб бедствия впечатляла. Президент одиноко стоял среди руин Шарлот Стрит в Южном Бронксе и, позировав операторам и фотографам, обещал влить миллионы в «ревитализацию». Казалось бы, долгая цепь прежних ошибок должна была бы привести к тому, что в 1977 году в слово «обновление» будет вложен новый смысл.

За десять лет, прошедшие между открытием Кооп-Сити и визитом Картера в Южный Бронкс, многое случилось и в Нью Йорке и в других городах, что должно было наконец изменить поход правительственных программ от гигантских комплексов к более скромному по размаху и многостороннему по смыслу подходу возрождения соседств. Но этого не произошло. Тупая нацеленность правительства все на те же ориентиры остались без изменений – строить новое и непременно крупное. Однако в наших городах к тому времени происходило и нечто иное, на что ни «слуги народа», ни специалисты не обращали внимания. Это новое возникло в Нью-Йорке раньше, чем где бы то ни было.

Опора на малые перемены (выживание и развитие городских «соседств»)

Наряду с другими американскими городами Нью Йорк приступил к возрождению многих своих соседств, несмотря на серьезный финансовый кризис и вопреки безразличию правительства.

Пока одни семьи среднего дохода на протяжении пятидесятых и шестидесятых годов покупали дома в пригородах, другие покупали кооперативные квартиры или «браунстоуны» в Нью-Йорке. Испытывая изрядную нагрузку платы наличными (не имея на это банковских ссуд или иных финансовых сделок, откладывая деньги из недельной зарплаты), они внесли ограниченные средства и безграничную энергию в процесс превращения полуразрушенных особняков и скромных роу-хаузов в современные жилища, имевшие шарм Старого Света. Притягательности добротных качеств интерьеров, стильного декора, солидных конструкций и дружелюбного климата соседства оказалось достаточно, чтобы перевесить отсутствие заинтересованности властей и финансовых учреждений. Энергетический кризис 1973 года заставил многих искателей крыши над головой подвергнуть сомнению устоявшуюся репутацию пригородов, где без двух машин и солидных счетов за бензин и солянку жизнь невозможна. К тому же реакция на стерильность современной архитектуры резко подняла интерес к старой застройке с явными архитектурными достоинствами, даже если вокруг были руинированные кварталы.

Люди начали въезжать. Новые предприятия последовали за ними. Возникли новые производства для нужд дома с явно выраженными ресурсами роста. Пустовавшие магазины обрели новых арендаторов. Пробуждались общественные чувства в соседствах. Местные организации возникали, как правило, для решения отдельных вопросов: качество жилищ, способы изгнать уличных торговцев наркотиками, борьба с граффити, борьба с «уточнением красных линий» и с «захватчиками кварталов», контроль за безопасностью улиц. Окрепнув на этом поприще, они нередко переходили к решению более широкого круга проблем, постепенно формируясь в широкое «соседское движение». Теперь только в Нью Йорке насчитывается больше десяти тысяч квартальных и «соседских» ассоциаций, аналогичных тысячам других в городах страны. Совокупным давлением на мэрию они добились, наконец, некоего подобия признания ценности сохранения и укрепления старых, вызывающих беспокойство кварталов. Движение к возрождению соседств породило случае усиление внимания к городским службам.

Отнюдь не все из тех соседств, что упорствовали в своем желании выжить и даже постепенно возрождаться, можно отнести к числу образцов артистической реставрации. Многие из них бедные рабочие зоны. Другие можно назвать относительно процветающими. Ни в том, ни в другом случае хроника выживания и возрождения не отражает крупных федеральных вливаний.

На протяжении семидесятых годов городские политики и планировщики начали произносить комплименты и выдвигать довольно шумные, но почти не поддержанные финансово программы содействия. Политические лидеры хорошо освоили планировочный жаргон, стремясь произвести впечатление на публику своим вниманием к ее окружению. В действительности единственное, что изменилось в коридорах власти, была риторика. Традиционные стандартные подходы к задаче нимало не изменились. Для стимулирования массового строительства офисов вводились налоговые поблажки и льготы по зонированию, тогда как малое предпринимательство получало только крошки с барского стола. Малый бизнес сопротивлялся сколько мог, но достаточно часто вытеснялся, чтобы очистить место для «фабрик по производству долгов», как их удачно называли. И вновь производились массивные капиталовложения в строительство комплексов на Рузвельт Айленд или в Бэттери Парк Сити, не сопоставимые с вложениями в уцелевшие соседств. В результате опустошение зданий и целых кварталов продолжалось в пугающем темпе. Жалкие крохи поступали на борьбу с упадком соседств, в то время главное внимание уделялось масштабным проектам новой застройки, способным «сделать заголовки».

Значение Келли Стрит

Бронкс остается символом распада и отчаяния городской среды в этой стране, воплощая драму ее городов и крах государственной урбанистической политики. И в то же время десятки кварталов вокруг Келли Стрит иллюстрируют собой историю возрождения города. Эта история не была бы интересна в те годы, когда с Бронксом все было в порядке, так как никакого внешнего эффекта на Келли Стрит нет. Ни одному Президенту не пришло

бы в голову ехать сюда и ни один литератор не посвятил бы этому ни строки. Так было бы, если бы Бронкс продолжал медленный, постепенный рост. Однако рост, мягкие перемены и непрерывная перестройка фрагментов это не то, что в наши дни случается само собой. То, что делает реконструкцию Келли Стрит чем-то выдающимся, – это сам факт ее осуществления!

Достижения Келли Стрит особенно замечательны, поскольку в окружающем ее районе не было ничего, что характеризует по всей стране обновляющиеся с приходом среднего класса части городов. Нескольких улочек с обветшалыми, хотя и привлекательными в архитектурном отношении домами и рядком деревьев, – было мало, чтобы привлечь «возвращенцев». Не было достаточно заметных скверов, способных служить оазисами отдохновения, предприятий, чтобы дать работу необходимому числу местных жителей. Список услуг, предоставляемых городом, был поистине жалок. Вообще здесь, в рабочем районе, некогда кипевшем жизнью, оставалось слишком мало людей.

И все же заброшенные, но в конструктивном отношении прочные жилые дома словно только ждали ремонтных работ, выполняемых самими обитателями, а пустовавшие участки, чтобы на них появилось самодельное оборудование для детских игр и уличных пикников. Было несколько предприятий, продолжавших держаться на Месте в надежде на новых клиентов, которые должны были здесь появиться. Безхозные магазины были готовы принять новый скромный бизнес, способный удовлетворить повседневные потребности. Были пустые и вполне привлекательные площадки, чтобы здесь могли угнездиться и начать расти новые предприятия. Возможности пользования общественным транспортом были здесь выше, чем в иных первоклассных районах города. Важнее всего, что здесь еще были люди, которые, как говорил один из местных, «жаждали включиться, стремились восстановить соседство, хотели перестроить собственную жизнь». Они на горьком опыте убедились в том, что надеяться на реальную осмысленную поддержку городских властей бессмысленно. Напротив, слишком часто власти оказывались преградой, поэтому что-либо сделать можно было только самим, с готовностью принимая доступную помощь, но надеясь только на собственную энергию.

К настоящему времени многие горожане знают, как и что возрождает соседство среднего класса, что привлекает его обратно в городские центры или подвигает к тому, чтобы там оставаться, и что в конце концов заставляет городских политиков выйти навстречу с определенной поддержкой. Они знают, как это происходит во множестве городов Америки. Однако гораздо менее известно то, что аналогичный процесс разворачивается и в бедных кварталах. Понять этот процесс, значит узнать, как помочь ему осуществиться и тем самым подтолкнуть подлинное возрождение города. И в самом деле, если уж это может произойти в Южном Бронксе, то, следовательно, везде.

Приехать на Келли Стрит через десять лет и увидеть, что пустовавшие дома обновлены, к каким серьезным последствиям привели малые по размаху перемены, посетить небогатых жителей и снова обойти территорию, значит понять, как восстанавливается соседство. Поговорить с теми первыми, кто втянулся в процесс реконструкции и назвал организацию «Банана-Келли», значит услышать внятно выраженные решительность, приверженность к ценностям, целям и надеждам, что можно столь часто встретить в соседствах среднего класса. Чисто внешне Келли Стрит и выглядит сейчас как характерное соседство среднего класса.

Банана-Келли – одна из тех самодеятельных жилищных групп, что возникли в середине семидесятых годов в наиболее отчаявшихся соседствах Нью Йорка и других городов страны. Некоторые из таких групп начали отнюдь не с жилья в качестве главных целей. Они могли начать с чего угодно – со сквера, школы, с борьбы против пересмотра «красных линий» или с проблем безопасности. Однако с какого бы вопроса они не начали, они непременно и неизбежно должны были расширить свою деядо решения проблемы жилья*.

Сражаясь с правительственными чиновниками и их неприступностью, содействуя жителям в сохранении своих домов через формирование кооперативной собственности и объединение

*Была, например, «Народная Пожарная Часть», – группа бруклинских жителей, прошедших в ярость, когда город закрыл их пожарную часть. Они одолели мэрию в этом вопросе, а затем перешли к жилью, проблеме рабочих мест и другим сюжетам, характерным для рабочего района. Опыт показывает, что за первой маленькой победой непременно следуют другие важные сдвиги.

усилий, давая безработным возможность работать на восстановление собственного сообщества, давая им шанс овладеть новой квалификацией, борясь за создание первой шаткой основы деятельности и затем за получение правительственных ссуд, группы, подобные Банана-Келли, стала островками надежды там, где до того царила одна безнадежность. Обычно результаты были скромны, но иногда они завершались феноменальным успехом. Во всяком случае все эти группы показали, как может работать процесс ревитализации.

История Келли Стрит не уникальна

Келли Стрит – фрагмент Южного Бронкса, известный своей близостью к Брокжнер Экспрессвей – излюбленному маршруту исхода из Манхэттена в пригородное графство Вестчестер и дальше. Отсюда бесконечно далеко до стадиона «Янки» или Гранд Конкорс к западу, до Зоопарка и Университета Фордем к северу. Однако Келли Стрит пересекает Ист 163, где в семидесятые годы несколько предприятий выжили, несмотря на окрестную разруху. Рядом с Келли Стрит еще несколько коротких улочек – Тиффани, Фокс, Симпсон, Легетт, на которых роу-хаузы тоже выстояли череду урбанистических бурь. В пяти кварталах от Келли Стрит лежит Сазерн Бульвард, третья по величине торговая улица Бронкса. Поблизости и средняя школа современной архитектуры, постройки 1974 года. И столь же близко деловые переулочки, транзитные магистрали и Хантс Пойнт Маркет – оптовый рынок всяческой снеди, где продается изрядная доля продукции сельского хозяйства среднеатлантических штатов.

В конце семидесятых на Келли Стрит жило мало людей. Иные продолжали выезжать. По восточной стороне улицы стояли – ряд невысоких многоквартирных домов, построенных в двадцатые годы; по западной – девять роу-хаузов, о которых уже шла речь.

Когда-то на Келли Стрит гнездились сообщество среднего класса, но к 1976 году здесь жили в основном люди на пособия по безработице и рабочая беднота. Землевладельцы, банки, страховые компании и городские агентства с нетерпением ждали, когда все это рухнет. Вокруг Келли Стрит горело одно здание за другим, подпаленное вандалами или сознательными поджигателями. До-

мовладельцы-«заочники» выжимали последний цент из своей собственности, исправно собирая квартирную плату, не заботясь о ремонте, сэкономили на налогах и в конечном счете недурно зарабатывали на страховке от пожара. В начале семидесятых годов это место отличалось одним из самых высоких уровней преступности в городе.

И все же некоторые обитатели Келли Стрит любили свой район и стремились остаться там, когда я впервые побывала там в 1977 году. Одни из них выросли здесь. Другим некуда было отсюда податься. Город однако не делал решительно ничего, чтобы остановить наступление разрухи, скорее даже содействовал этому.

Два из многоквартирных домов на Келли Стрит оказались брошенными их владельцами в 1975 году, когда квартал был еще изрядно населен. Общественная группа организовала жильцов, собирала квартирную плату и использовала эти деньги на необходимый текущий ремонт. Пятью месяцами позже квартиросъемщиков известили, что они должны вносить плату городу, который перенял дома в возмещение невыплаченных владельцем налогов. Некоторые жильцы продолжали выплачивать деньги сообществу. Другие платили городу. Третьи не платили никому. Средства на текущий ремонт начали таять. Затем дома были проданы с аукциона внешнему инвестору, который сообщил жильцам, что ремонта не будет до тех пор, пока те выплатят задолженность по квартплате, несмотря на то, что основная часть платежей уже была использована на ремонт и содержание жилья. Квартиросъемщики ответили отказом: они не будут платить, пока дома не приведут в реально жилое состояние. Общественная группа не могла ничего уже сделать, не собирая средств, и расформировалась. После этого люди начали выезжать один за другим.

За четыре месяца случился пожар, затем очередная задержка с выплатой налогов, после чего город снова перенял дома в свою собственность. Теперь оба здания опустели, поддержать их за счет квартплаты было уже невозможно, так как они нуждались в капитальном ремонте. Каждый следующий месяц то же самое происходило в других зданиях соседства. В иных люди еще жили, но их покидали быстро. К 1976 году одна сторона Келли Стрит почти совершенно опустела.

Один-два брошенных дома – все, что нужно, чтобы «рак» опустошения угнездился на Месте всерьез. Начавшись, он может только усугубляться. Менее чем за год Келли Стрит напоминала уже городскую пустыню. Однако нашлась одна семья, которая не желала дать Келли Стрит умереть.

Все зависит от людей

Фрэнк Поттс, обитатель и домовладелец на Келли Стрит, в 1963 году приобрел свой первый дом, одну из четырехэтажных построек, стоявших напротив многоквартирных зданий. В течение семнадцати лет он прикупил еще четыре и управлял пятым по доверенности отсутствовавшего владельца. Днем Поттс работал слесарем-сантехником, а по ночам – оператором погрузчика в оптовой фруктовой компании на Хантс Пойнт Маркет. По выходным дням он вместе с женой управлял делами домов. Он с женой и почти все взрослые дети жили на Келли Стрит, являя собой несчастный пример низкодоходного домовладения, которое столь важно для стабильности соседств.

В 1978 году, когда все вокруг сыпалось вдребезги, семья Поттсов оставалась. «Мы не могли капитулировать, – без всякого нажима говорит миссис Поттс. – Все, ради чего мы работали, все, чем мы обладаем, находится здесь. Мы бы скорее умерли, чем выехали прочь».

Фрэнк Поттс – высокий, массивный и застенчивый человек, самоучкой освоивший все мыслимые ремесла. Проучившись шесть классов, он работает с тех пор без перерыва. Прадед учил его работать на хлопкоочистительной машине в Уэйре, штат Миссисипи, где он родился. В 1950 году, когда Фрэнку было семнадцать, семья переехала на север, в Нью Йорк, одновременно с тысячами других черных с Юга. Через полгода к нему присоединилась такая же молоденькая жена Фрэнсис. В начале шестидесятых годов Поттсы жили в крошечной квартирке в Аппер Вест Сайд, Манхэттен. Уже тогда Фрэнк Поттс работал днем как рубщик мяса, а ночью оператором погрузчика.

В 1963 году, когда их манхэттенская квартира уже совсем трещала по швам, Фрэнк Поттс услышал о семикомнатной квартире, продававшейся на Келли Стрит. Чтобы получить ее в собствен-

ность, нужно было купить все четырехэтажное здание, но в этом было дополнительное преимущество – объединить собственное жилье и потенциальный источник дохода. «Мы собрали всю наличность, – вспоминает Миссис Поттс, – сняли со счета накопленные 700 долларов. Добавили к этому 700 долларов ссуды из профсоюзной кассы и 1500 долларовичной ссуды из «Ирвинг Траст Банк» («красные линии» не позволяли взять под заклад*), чтобы внести 3000 долларов первого платежа из 25000 полной стоимости. «Мы переехали сюда с пятнадцатью центами и одним жетоном метро в кармане», – говорит со смешком миссис Поттс.

«Когда мы купили дом, – рассказывает она, – и случилась первая протечка, муж был на работе, так что я вызвала сантехника. Когда тот появился, я наблюдала за каждым его движением. Он воспользовался банкой пасты Stop Leak, оставил счет на 90 долларов и был таков. Когда муж вернулся вечером, я в деталях описала ему все, что тот парень делал, и больше мы уже никогда не вызывали сантехника. То же происходило по каждому новому поводу, пока муж не научился всем без исключения работам по дому. Будь иначе, мы бы не могли здесь оставаться, так коль на ремонты не было денег. Мы жили на рисе и бобах неделями, пока не подкопили каких-то денег. Когда каждый никель вложен во что-то, этому приходится научиться».

Таким образом, Фрэнк Поттс выучился всем сантехническим работам, а затем стал профессионально зарабатывать на этом умении, у тех, кто не мог себе позволить оплатить лицензированного сантехника из профсоюза. «Если бы ему пришлось сегодня сдавать квалификационный экзамен, – поясняет миссис Поттс, – он бы не одолел письменную часть контрольной работы». В 1965 году, через три года после первого приобретения, Поттсы купили второй четырехэтажный дом в квартале. Они выплатили к тому времени первую личную ссуду в банке, укрыли доход, получили новый займ в 1500 долларов и повторили ту же схему, что и с первым домом. К 1978 году Поттсы выкупили еще три дома и были платными управляющими в четвертом. Один был куплен с городского аукциона и стоял пустым в ожидании момента, когда они соберут средства, чтобы сделать капитальный ремонт. В другом был пожар, и они

*Это неофициальная, но исправно действующая политика банков и страховых компаний, когда какое-то соседство обводится на плане красным, что означает: ни банковских ссуд, ни новых страховых полисов!

тоже не могли его реконструировать. В целом у них были 59 занятых жильцами квартир, где жили более 250 человек.

Поттсам было нетрудно находить квартиросъемщиков, хотя они требовали соблюдения твердых правил: никакой выпивки на входных лестницах, никого болтающегося в холлах без дела, никакой задержки с квартплатой. Они дотошно беседовали с претендентами, а миссис Поттс, взяв на себя основную нагрузку приглядывать за собственностью, внимательно обозревала улицу из своего окна на первом этаже. И все же, несмотря на эту очевидную нишу жизнеспособности, город намеревался снести три дома, соседствовавшие с владениями Поттсов.

Леон Поттс, старший сын в семье, которому теперь лет тридцать пять, начал помогать отцу как подручный, когда он был еще в четвертом классе, а окончив школу, стал лицензированным сантехником. «Наблюдая разрушения квартала вокруг, - вспоминает Леон, - мы много говорили о том, что здесь можно сделать. Мы росли здесь и хотели остаться, но мы не знали, как помочь делу». Они прекрасно понимали, что произойдет, если планы города по разрушению трех соседних зданий осуществляется: разрушены три, пропадут все остальные. Они такое уже видели.

По воскресеньям Леон вместе с друзьями по кварталу ходил играть в бейсбол на площадку общественного центра Казита Мариа по соседству. Там он встретил Гарри де Риенцо, социального работника, жившего неподалеку. Тот рассказал команде об успешных попытках возрождения соседств в Южном Бронксе, и в частности, о PDC, People's Development Corporation, которая вела работу уже более двух лет.

Высокая ценность, рождающаяся из малых поражений

PDC (Народная корпорация развития) стала одной из первых в Нью Йорке, очень разных групп «развития снизу-вверх», получивших широкое признание по всей стране и потому возглавивших общенациональное движение. Корпорация родилась в голове одного человека, Рамона Руэда, высокого красивого тридцатилетнего человека с обезоруживающей улыбкой и огромным

Глава 4. Как выигрываются стычки и проигрываются войны

обаянием. Руэда родился в Восточном Гарлеме и вместе с жизне-радостной компанией столь же решительных друзей избрал типичный по своей мрачности, потрепанный жизнью квартал Южного Бронкса на Вашингтон Авеню (в пятнадцати улицах от Келли) в качестве краеугольного камня воссоздания сообщества.

PDC начала с того, что сумела понудить городские власти завершить проект реновации 60-ти квартир, который был уже выполнен на 95%, чтобы он неотказался на грани заброшенности из-за того, что город никак не мог занять тяжбу с застройщиками. Когда наконец проект был завершен, и в обновленный дом въехали жильцы, корпорация сочла свое дело выполненным и взялась за еще один небольшой многоквартирный дом, а потом еще за один, установив там солнечную систему подогрева воды для отопления и систему переработки бытовых отходов, дававшую некоторый доход. Добровольцы расчищали улицы и пустовавшие участки, создав на одном из них симпатичный сквер с привлекательной росписью на стене соседнего здания. PDC организовала дневной детский сад и новую мебельную мастерскую, где над производством стеновых шкафов трудились бывшие безработные, обучившиеся столярному делу в процессе реконструктивных работ в жилых домах.

Вести о деятельности корпорации распространились достаточно широко. Гарри де Рьенцо, работавший в Каза Марита, был вдохновлен именно тем, что увидел у них. Однако PDC распалась пятью годами позже, пав жертвой собственного успеха, успев однако к тому времени стать примером для множества аналогичных групп по стране.

Будучи на гребне своей славы, PDC привлекла внимание правительственных чиновников, так что Президент Картер осенью 1977 года после визита на Шарлотт Стрит сделал остановку для осмотра результатов деятельности корпорации. В свете юпитеров и за одну ночь PDC превратилась из серьезного и искреннего дела в любимую игрушку правительства под названием «проект соседство». Деньги потекли рекой, и корпорация с необычайной скоростью разрослась со своих 10.000 долларов в организацию с пятиmillionным капиталом. Руэда, увлекшийся публичностью и множеством приглашений выступить с лек-

циями по стране, уже не имел времени на реальные усилия по реконструкции.

«Правительство, играя с PDC, преследовало собственные интересы, – говорила мне Анита Миллер, директор программы LISC* в Южном Бронксе. – Вашингтон предупреждали, что в PDC не имеет достаточной крепкой системы менеджмента и что здесь возможен только неспешный рост, но на эти предупреждения не обратили внимания».

PDC рухнула под напором слишком больших средств, поступивших слишком рано, слишком большой собственной неорганизованности и чрезмерного внимания посторонних. Другим группам, возникшим во многом благодаря примеру корпорации, довелось достичь долговременного, закреплённого успеха, который мог бы стать и прямой заслугой PDC. Банана-Келли стала одним из отростков этого дерева, хорошо выучив уроки PDC, но следует подчеркнуть: не будь PDC, не было бы и Банана-Келли!

«PDC потерпела крах, но ценность ее от этого не убывает, – говорит Рон Шифман, содействовавший становлению и этой корпорации, и Банана-Келли. Шифман подчеркивает, что от деятельности PDC остался устойчивый след: реально обновленные здания, организованность внутри сообщества, сумевшего спасти дома, находящиеся на грани полного бегства жителей в рамках программы их ремонта и содержания; зародыши сети соседств, которых не было до появления корпорации. Все эти достижения отнюдь не охватывают всего того, что обещала создать PDC, но это был гигантский шаг по сравнению с первоначальным отчаянием района. PDC существует до сих пор, но уже в совершенном измененной форме. Она управляет муниципальными жилищами, занимается текущим ремонтом, обучением взрослых и социальными программами, что значительно скромнее ее шумного начала. Однако это и сейчас, хотя и скромная, но весьма полезная общественная сила.

*Local Initiatives Support Corporation, – Корпорация поддержки местных инициатив – уже упоминалась в истории Саванны. LISC является одной из основных структур, оказывающих принципиальную поддержку предприятиям на низовых уровнях. В настоящее время это крупнейший частный девелопер в сообществах, выросших из разросшихся с десятиmillionного предприятия, получившего средства от Фонда Форда, и четырех других корпораций в концерн с капиталом в 125.000.000 долларов, получающий дары и ссуды от 400 корпораций, страховых компаний и филантропических обществ. LISC «строит строителей», как выразился один из знатоков вопроса, путем финансовой поддержки групп и индивидов, стремящихся найти работу по месту жительства.

Пока PDC была в расцвете сил, Гарри де Рьенцо рассказал Леону Поттсу и его друзьям о ее деятельности. Они обсуждали сказанное после баскетбола в Казита Мария. «Нас заинтриговало, как они восстанавливают целый квартал, когда наш распадается на части», - говорил мне Леон Поттс.

Группе Леона Келли Стрит показалась вполне подходящим местом для того, чтобы предпринять аналогичную попытку. Под руководством Гарри де Рьенцо они сформировали ассоциацию развития сообщества и назвали ее Банана-Келли. Они установили перед фасадом одного из домов щит с рисунком банана, похожего на изгиб родной улицы, и надписью: «Не выезжай, а улучшай!». Поначалу Банана-Келли могла опереться на семейство Поттсов и жильцов пяти их зданий, и в качестве первого шага ассоциация организовала несколько митингов перед теми тремя зданиями квартала, что были уже назначены городом к сносу.

Становление лидера

У Гарри Де Рьенцо была независимость взгляда извне, но и включенность ничуть не меньше, чем у местных. Высокий, худощавый, светловолосый и голубоглазый, Гарри унаследовал от матери совершенно чистый ирландский тип. Он родился в 1953 году в той части Бруклина, что именуется Бедфорд-Стойвзанг. Тогда это был еще совершенно рабочий район. Его прадед архитектор бежал из Италии Муссолини и появился в Нью Йорке без гроша в кармане. Два следующих поколения шли по его стопам, сохраняя привязанность к строительному делу. По материнской линии предки Гарри появились в Америке в конце XIX в., дав начало поколениям государственных служащих, полицейских и пожарных. Когда Гарри было пять лет, семья переехала на Лонг Айленд, где он жил, пока не поступил в Манхэттен-Колледж.

С тринадцати лет Гарри писал стихи и, достигнув студенческого возраста, оказался напрочь не в состоянии исполнить надежды родителей и стать магистром бухгалтерского дела. Он ненавидел счета до глубины души и уже на втором курсе, по собственным словам, спился и попробовался наркотиков до такой степени, что почувствовал себя руиной. Он однако сумел покончить с наркотиками, включился в группу социального содействия студенчес-

кого кампуса, проводил большую часть времени, разрабатывался программ борьбы с наркоманией в кварталах Восточного Гарлема и Бронкса и превратился в закаленного организатора. Окончив колледж в 1975 году, с умеренными результатами де Рьенцо поступил в Казита Мариа, где вел работу с подростками окрестных кварталов. Там играли в баскетбол Леон Поттс и его друзья, и там возникло ядро Банана-Келли. Де Рьенцо сыграл для Банана-Келли такую же роль, как Рамон Руэда для PDC, хотя в личном плане они не сходны ничуть. Де Рьенцо спокоен и самодостаточен, стремится не бросаться в глаза. Со временем он не мог не выработать некоторую социальную активность и даже жесткость, но и тогда его внимание фокусировалось на деле, а не на собственной в нем позиции. Он считает себя не изобретателем, а в большей степени рационализатором, подхватывающим то, что начали другие, но старающимся сделать это лучше.

В первоначальной инициативной группе Банана-Келли было человек пятнадцать-двадцать, однако к зиме 1978 года оставалось только пятеро. «Прочие, - говорит Рьенцо, - не утратили интерес, но не верили, что нечто в конце концов получится, и потому хотели посмотреть на других».

Пока одни ожидали, а другие разочарованно отошли в сторону, де Рьенцо, Поттс и еще несколько парней протестовали против планов города снести три здания по соседству. Они стремились заполучить дома у города и восстановить их, выражая готовность работать бесплатно. Они хотели создать недорогое кооперативное жилище, которое не ложится тяжелым постоянным бременем на плечи налогоплательщиков, как это происходит с массовым субсидируемым новым строительством. Они хотели быть сами себе подрядчики и сами себе генеральные застройщики. При этом никто из них не имел строительной квалификации, но они знали, что если появятся опытные руководители, то они справятся. Они знали также, что по соседству было предостаточно людей, жаждавших получить именно такого рода возможность работать. То, что предлагала городу Банана-Келли, был обмен труда на собственность – «эквивалент потом лица своего».

По схеме «эквивалент потом» – одной из тех схем, что начали уже широко использоваться по стране, группа будущих жильцов

Глава 4. Как выигрываются стычки и проигрываются войны

приобретает у города заброшенное строение по номинальной цене, получая в то же время льготную ссуду на осуществление работ. За счет частично неоплачиваемого труда и благодаря низким процентам по ссуде, жилище оказывается доступным для людей с низкими доходами. «Пот», или вложенный труд становится признанной долей, так что после завершения работ квартиранты въезжают уже в качестве членов кооператива, выплачивающих налог на собственность. Никто не утверждает, что «доля собственного пота» является наилучшим ответом на проблему возрождения соседств, но нет сомнения в том, что это один из возможных ответов.

Такого рода предложение было неприемлемо для традиционно мыслящих людей, как черт ладана боящихся риска, сопряженного с творческим подходом к делу, несмотря на то, что иные группы уже успешно делали то же в других частях города*. Зачем морочить себе голову небольшим по размерам и хлопотным предприятием, когда на пустующих участках так легко построить что-нибудь крупное! Цели Банана-Келли были вызовом укоренившемуся здравому смыслу, хотя это в известной мере было прямым чтением одной из славных страниц американской истории: речь шла о своего рода новом издании знаменитого Homestead Act 1862 I года, согласно которому всякий переселенец на новые земли имел I право на 160 акров, необходимые для поддержания семьи. В известной статье «Становись городской, молодежь. Американцы оседают на земле. 1862-1974» Софи Дуглас Пфейфер подчеркивала, что Авраам Линкольн подписал Хоумстед Экт 1862 года именно потому, что «выступал прямым сторонником нарезки бескрайней целины на малые участки так, чтобы любой бедняк мог стать домовладельцем». Пфейфер подчеркивала, что городские пустыри семидесятых годов во многом напоминают беспокойный Запад 1860-х, «отчаянно нуждавшийся в мужественных новых поселенцах». В свое время Горацио Грили, один из ярких сторонников «одомовления», писал в «Нью Йорк Трибьюн», что «оно увеличит долю трудолюбивых, независимых, самодостаточных фермеров навсегда». Сто с лишним лет спустя Пфайфер подчеркивала, что «настоящий расцвет нашего «одомовления»

*По сей день этого типа программы более популярны, чем значительные по масштабам использования, ввиду того, что социальная политика их не приемлет.

произошел отнюдь не сразу после Гражданской войны, а во втором десятилетии уже нашего века».

С самого начала правительство, стремившееся к освоению обширных пространств Запада, отдавало каждому желающему участок земли при том единственном условии, что поселенец остана-нется на земле и будет ее возделывать пять лет. Труд в обмен на место для жизни и источник пропитания, – в то время это считалось достойной формой бартера, служившего основой и заселения пограничья и становления самодостаточного предпринимательства.

Фактически в результате соединенных усилий корпораций развития на базе соседств, стремящихся к изменению ситуации, концепция городского «одомовления» уже получила распространение в национальном масштабе, хотя размах явления был отчаянно ограничен. Все началось с семидесятыми годами в Балтиморе, Филадельфии и Уилмингтоне (штат Делавар), где городские власти начали продавать заброшенную или задолженную за долги по налогам недвижимость, оказавшуюся в их руках. На основании Акта Housing and Community Development 1974 года соответствующий Департамент инициировал четырехлетнюю поисковую программу «одомовления» в 39-ти городах на базе 3542 владений, по которым федеральные закладные были закрыты. Новосел, который обязывался прожить в здании не менее трех лет, получал жилище за формальную квартплату (обычно это 1 доллар в год) и ссуду на восстановление на 20 лет с выплатой всего 3% ежегодно. За этой последовали и некоторые муниципальные программы, но число их было невелико, поскольку местная власть предпочитает устраивать аукцион на выморочную недвижимость, не вовлекая себя в сложности процесса одомовления.

В 1978 году Департамент Жилищ и Развития расширил программу, охватив ею уже не только отдельные дома, но и многоквартирные здания, составляющие основную массу застройки в городских районах наибольшего бедствия. Эта программа была испытана впервые на двух группах, из которых одна – уже известная PDC, а другая – Interfaith Adopt A-Building, действующая в Восточном Гарлеме и Нижней Ист-Сайд. Банана-Келли стремилась следовать примеру тех, кто уже пошел по этому пути, и восстановить фрагмент городской «пустыни». Люди Банана-Келли хотели ид-

ти по пути Пионеров, а пустые оболочки зданий служили им тем же, чем пустые пространства для первопроходцев.

Интуитивисты знают, как учиться у других

Де Рьенцо начал поиски. Он встретился с Руэдой и вместе с группой Банана-Келли отправился знакомиться с тем, что делала PDC. «Когда мы увидели эти прекрасные квартиры, - говорит Леон Поттс, и на его лице отражается тень бывшего неверия глазам своим, - мы твердо поняли, что необходимо начать и нашу работу всерьез». Де Рьенцо встретился с общественными лидерами и в первую очередь с отцом Луисом Джиганте, членом Городского Совета в 1974-78 годы. Джиганте – седовласый итальянский священник в приходе, основу которого составляют пуэрториканцы. В конце шестидесятых он яростно боролся за права своего сокращавшегося прихода. Начав как воинствующий активист, он довольно быстро научился завоевывать дружбу и поддержку со стороны политических боссов Бронкса и Даунтауна. Заполнив пустоту, которая образовалась, когда местные политики отвернулись от обедневшего сообщества, как только его покинули белые избиратели, Джиганте заполнил ее собой, превратившись в распределителя работ и пособий в пределах соседства. В 1968 году Джиганте основал некоммерческую организацию SEBCO (Общественную организацию Южного Бронкса) и с ее помощью перекачивал солидные суммы из федеральных субсидий на реабилитацию*, с помощью которых началось восстановление части зданий рядом с Келли Стрит. За долгие годы «папа Джи», как его знают все, руководил строительством и реабилитацией более двух тысяч жилищ с помощью федеральных субсидий – в основном на 163 Ист Стрит, но и по соседству с ней тоже. Продавая «налоговые убежища» внешним инвесторам, SEBCO заработала свыше 1 миллиона

*Это финансирование по Статье 8, когда квартиросъемщик выплачивает в виде квартплаты 30% своего дохода, а федеральные власти покрывают разницу между этой суммой и рыночным уровнем квартплаты. Когда субсидии по Статье 8 были сопряжены с налоговыми льготами, внешние инвесторы смогли получать огромные прибыли. Программа была прекращена при Президенте Рейгане.

долларов, направленные на нужды сообщества через программы помощи, управляемые церковью.

«Не будь там меня, - констатирует Джиганте, - все обратилось бы в полную руину и запустение. Я заставил правительство вернуть к жизни то, что уже и не дышало на ладан». Может быть, Джиганте и преувеличивает, приписывая все заслуги себе одному, но его достижения впечатляют: «SEBCO показала, что есть шанс на возрождение достаточно крупного соседства», - подтверждает Анита Миллер, из ассоциации LISC.

Джиганте приоткрыл для де Рьенцо нужные двери, помог ему встретиться с нужными чиновниками по жилищным вопросам и другими бюрократами. Подход де Рьенцо, учившего людей выживать самостоятельно, был прямой противоположностью подходу Джиганте-патриарха, на которого его прихожане могли только молиться. Однако поскольку было очевидно, что Гарри не нес в себе ни малейшей для него угрозы, Джиганте был готов помочь.

Через Руэду в PDC де Рьенцо узнал о группах поддержки соседств, которые, начиная с шестидесятых, создали целую сеть для оказания тех технических услуг группам самопомощи, в которых им отказывало правительство. Центр Развития Сообществ и Среды при Институте Пратта, возглавляемый Роном Шифманом с основания в 1963 году, представляет собой старейшую и, по-видимому, наиболее эффективную группу такого рода помощи в Нью Йорке. Стремясь не столько изучать соседства и их жителей, сколько приумножать их силы, Пратт-Центр предлагает сочетание архитектурно-планировочных, инженерных и иных услуг, технологию взаимодействия с властями и политического анализа ситуации. Являя собой главный ресурс поддержки для общественных групп в Нью Йорке, Пратт-Центр послужил образцом для более молодых центров такого рода в иных городах, а Шифман завоевал репутацию одного из самых умных и удачливых адвокатов-планировщиков в стране. Пратт-Центр помог Банана-Келли в первоначальной экспертизе конструктивных качеств зданий, предназначенных к сносу, а затем оказал архитектурное и инженерное содействие в проекте реконструкции. Ассоциация Neighborhood Housing Development, охватывавшая уже 23 группы, набравшие опыт в скромных по масштабу реконструктивных работах в Гарлеме, Нижней Ист-Сайд и в других местах, помогла

Глава 4. Как выигрываются стычки и проигрываются войны

Банана-Келли добыть деньги на ведение работ из летней программы Корпуса Молодежи и федеральной программы обучения ремеслам. УНАВ (Urban Homestead Assistance Board)*, ассоциация, финансируемая Епископальной Кафедральной Церковью Св.Иоанна в целях поддержки групп самопомощи в соседствах, уже постигла технологию совмещения предложений низкопроцентных ссуд из банков и городской кассы. Филипп Маунт-Джордж и Чак Лэйвен, тогдашние со-директора УНАВ, научили людей Банана-Келли, куда обращаться за средствами и как заполнять листы прошений.

Сент-Джордж вспоминает о своих контактах с Банана-Келли: «Мы делали то же, что и с любой другой общественной группой, приходящей к нам впервые. Мы рассказали им о всех причинах, по которым они не добьются того, чего хотят. Мы повествовали о ловушках, расставленных Системой, и нарисовали самую мрачную картину. Если они приходят вторично, мы знаем, что они могут это сделать, и тогда мы начинаем работать с ними всерьез».

Банана-Келли появилась вторично. Цель была все та же -спасти от сноса три здания по соседству с домом Поттса. Либо они спасут эти три дома, либо надо прощаться с Келли Стрит, и потому Банана-Келли выбрала именно их как предмет для реализации схемы «доли собственным потом». Сент-Джордж не скрывал, что осуществление мечты потребует изрядного времени.

Пока создавался проект реабилитации, Банана-Келли заложила огород позади, на пустыре, где когда-то высился ряд многоквартирных домов. Это была изрядная по размерам полоса строительного мусора, но Банана-Келли осуществила ее расчистку, начала устраивать здесь встречи соседства и высадила разнообразные овощи и цветы. «Нужно было создать нечто очевидное, - говорит де Рьенцо, - чтобы люди могли видеть: нечто происходит. Нужен был быстрый результат, чтобы привлечь людей на место и вообще начать хронику свершенного».

«Мало кто в соседстве верили, что мы чего-то добьемся, пока они не увидели огород с его морковью, бобами, картофелем, салатом, подсолнечниками и всем прочим, – вспоминает Леон

*УНАВ возникла в 1974 году и функционировала в маленьком офисе на участке Собора пока не передвинулась в собственный офис в Нижнем Ман-хэттене три года спустя.

Поттс. – В то время в Южном Бронксе было маловато огородов». Его усмешка позволяет легче представить себе, чем была для людей возможность увидеть зелень огорода весной 1977 года. Они устроили там и место для очага, так что барбекю стала традицией для жителей квартала.

«Важнее всего было вовлечь людей прочно, предоставить им нечто видимое и способное поднять их на духу – всех нас приподнять. С огородом это пришло. Глядя, как растет зелень, нам всем было легче поверить и в то, что и дома вырастут тоже».

Десятеро пришли в сентябре 1977 года, когда Банана-Келли принялась за расчистку и вынос мусора в первом из трех зданий. – По иронии судьбы это был как раз тот день, когда Президент Картер нанес визит на Шарлотт-Стрит, так что они видели кортеж, проезжавший мимо и, разумеется, не притормозивший. Друзья подсказали, что Банана-Келли должна начать расчистку до того, как они получат заверения города в том, что им будет передана собственность или что будет начато финансирование в каком-то объеме. Им предстояло сделать немало явочным порядком и своими силами, пока кто-то в «даунтауне» начнет воспринимать их всерьез. Каждый знал однако, что его неоплачиваемый труд, в объеме минимум 600 часов, может быть зачтен как оплата восстановленного жилища, если таковое удастся возобновить. Риск был очевиден и понятен.

Однажды в субботу гвардейцы явились с двумя бульдозерами и тремя погрузчиками, чтобы расчистить груды мусора на месте будущего сквера. Его оформление и оборудование детской площадки были позже выполнены добровольцами из пожертвованных им материалов и из того, что удалось найти на свалке. Банана-Келли сумела даже убедить строительные компании пожертвовать им остатки цементного раствора, который те имели обычаем незаконным образом раскидывать по всему Бронксу, так что хватило на заливку оснований для баскетбольной и футбольной площадок, пешеходных дорожек и площадок.

«Очень трудно удержать людей, – говорит Поттс, – особенно когда ты не знаешь сумеешь ли выполнить данные обещания. В таких условиях бесконечно важно все время показывать, что нечто делается. У нас там были шестнадцати- и девятнадцатилетние бездельники и мы предложили им надежду на обучение ремеслу,

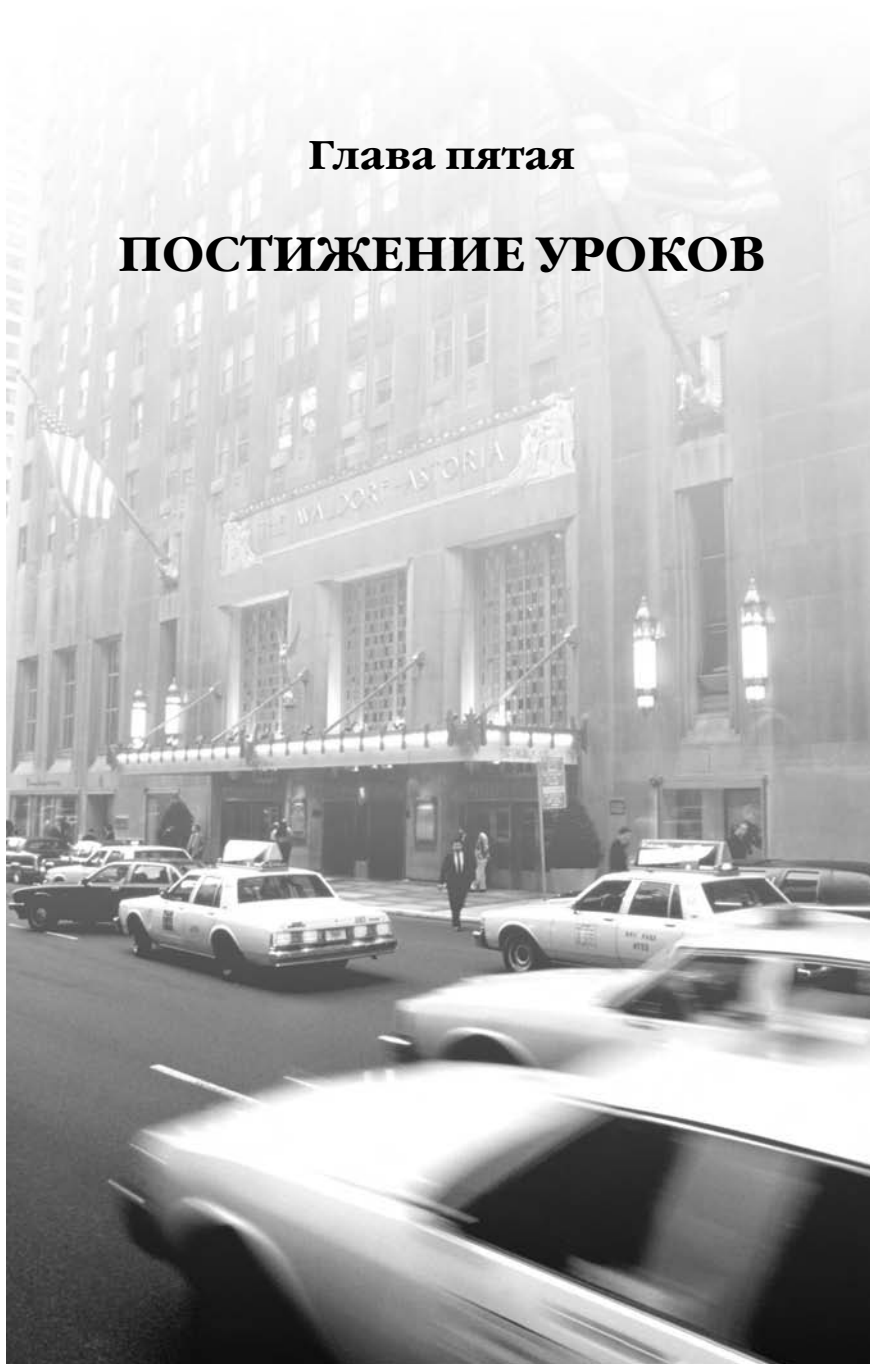
Глава 4. Как выигрываются стычки и проигрываются войны

но мы не знали, когда и как удастся получить на это средства и удастся ли вообще». Первый контракт между Банана-Келли и властями был как раз на обучение за счет города двенадцати подростков, бросивших школу, работам по разборке зданий.

«Во время разборки и демонтажа мы надеялись, что неплохо уже то, что они хотя бы уставали ежедневно от настоящей работы. Большинство из тех, кто принимал участие в начале нашей работы, все еще были уверены, что все будет рано или поздно сделано застройщиком извне. Они выросли в условиях, когда все делалось за них кем-то со стороны, и родители большинства из них сами жили на пособие. Система учила их тому, что кто-то всегда сделает все за них и вместо них».

Люди из «даунтауна» десятилетиями настаивали на идее, что некая внешняя сила должна «помогать» бедным (заодно поддерживая над ними контроль). Однако именно владение домом в богатом, среднем или бедном сообществе одинаково приносит чувства стабильности и гордости обладания. Домовладение в бедной среде прямо противоречит давним навыкам той самой благотворительности, которая имеет опору в убеждении, будто бедные люди не в состоянии помочь себе самим, будто на это способен только средний класс. Принцип «Доли, выплаченной собственным потом», задействованный на Келли Стрит, напротив воплощает идею самопомощи и опоры на себя.

Глава пятая
ПОСТИЖЕНИЕ УРОКОВ



Глава пятая

ПОСТИЖЕНИЕ УРОКОВ

Сумеречная убежденность, с которой многие группы в Южном Бронксе пытаются создать для самих себя более пристойный тип среды, сталкиваясь лицом к лицу со всеми мыслимыми препятствиями, и в то самое время, когда многие из засевших на Манхэттене «специалистов» по урбанистике исповедовали евангелие «планового сокращения» и сокращения городских услуг для Бронкса, являет собой может быть самую вдохновляющую из историй, какие можно только отыскать в разрушенных городских кварталах Америки в последние годы.

**Нил Пирс и Джерри Хогстром,
Американская книга.**

Осенью 1978 года Келли Стрит выглядела мрачно. Огород был в порядке и здания были расчищены в ожидании реконструкции путем «выплаты собственным потом», однако бюрократические затяжки в получении совершенно необходимых ссуд от города тянулись уже целый год. В одном из зданий, приобретенных Поттсом, случился пожар, после которого осталась только обугленная коробка. Один из восемнадцатилетних подмастерьев Банана-Келли вместе с шестью членами его семьи, погиб в другом пожаре, в квартале от Келли Стрит.

Субсидированная правительством и осуществлявшаяся крупными застройщиками «реновация» вокруг нашей территории продолжались нон-стоп. Там были более дорогие проекты, в гораздо меньшей степени «пригнанные» к месту, чем того желали в Банана-Келли, и там требовались постоянные субсидии на квартирную плату, налоговые «убежища» и прибыли для девелоперов, чего в планы Банана-Келли не входило. К тому времени единственным спонсором была общественная группа падре Джиганте, пользовавшаяся стандартными методами частной застройки, чтобы формировать реставрированные квартиры, за которые выплачивается субсидированная рента. При этом известно, что использование налогового «убежища» для восстановления жилищ хотя и выручает на первых порах, в дальнейшем чревато

проблемами: по мере того, как истекает срок действия «убежища», кончаются стимулы для поддержания отношений владения, вслед за чем часто начинается бегство. Методика Джиганте была одним из способов восстановления сообществ, но участники Банана-Келли ощущали, что в пределах соседства могло найтись место для множества схем. Первый запрос был легко отвергнут в Ратуше. Город отказал в ссуде прежде всего потому, что исповедовал теорию, будто если у него не хватит денег на то, чтобы провести реконструкцию всего квартала целиком, лучше и не приниматься за дело. Мыслить крупно в категориях малого не характерно для правительства. В конце концов обещания финансирования последовали, но к осени 1978 года Банана-Келли все еще дожидалась получения титульного права на три здания и решения вопроса о ссуде.

В квартале было немало пустовавших заброшенных домов, и Банана-Келли взялась за них. «Мы полностью вычистили шесть зданий, хотя город был готов помочь нам только с тремя, – говорит Де Рьенцо. – Мы работали быстрее, чем город был способен переварить. Но мы не могли сидеть сложа руки в ожидании момента, когда он нас догонит. Вокруг еще три или четыре группы ожидали от нас каких-либо результатов, прежде чем решиться на свои собственные действия».

Даже длинная хроника деятельности дюжины соседских групп в Нью Йорке, в том числе и PDC, включает все еще недостаточно перемен, чтобы подлинный процесс ревитализации мог укорениться на Келли Стрит. К середине семидесятых годов активность движения самопомощи в стране была уже очень заметна: если в начале десятилетия функционировало около ста групп, то к его финалу их было уже более тысячи. Идея самопомощи всегда была привлекательна для групп низового уровня, однако только по мере того, как один финансовый кризис следовал за другим, а бюджет обрезали то с одной стороны, то с другой, к лозунгу самопомощи начали прислушиваться в высоких кабинетах, где теперь стало трудно надеяться получить крупные федеральные гранты. Из-за новой экономической ситуации время для концепции маломасштабных локальных действий наконец наступило. Вообще похоже, что интерес к ней колебался со сменой хороших и дурных времен. И все же идея, чтобы соседства начали брать

судьбу в собственные руки, в гораздо большей степени проявилась в риторике, чем в реальной политике.

И все же именно в Нью Йорке назревала проблема, с которой не пытались справиться ни в одной официальной программе и которая вынуждала власти обратить внимание на альтернативные решения. Ускорившийся процесс вынужденного отчуждения собственности в связи с неуплатой налога на нее породил чрезмерный объем муниципальной собственности на жилье. Это означало, что тысячи заселенных и незаселенных домов, вроде тех трех на Келли Стрит, словно свалились в руки города, который попросту не мог это переварить. По чистой необходимости в течение нескольких лет город выработал ряд программ, опирающихся на усилия сообществ в том, что контроль над управлением собственностью и частично права собственности переходили к квартиросъемщикам. Эти программы помогали городу избавиться или от проблем управления, или от ответственности собственника, удержать квартиросъемщиков в их жилищах и помочь им со временем выкупить и содержать дома посредством налоговых льгот.

Программы «альтернативного менеджмента»^{*} были предложены коалицией ряда групп, включающей Пратт-Центр и Operation Open City, сколоченной Руфь Мессинджер, членом Городского Совета от Верхней Вест-Сайд Манхэттена. Важно однако помнить, что у истоков этого стояли именно первичные группы. Важно, во-первых, потому, что город теперь любит хвастать своими (вполне реальными) достижениями в рамках этих программ,^{**} и во-вторых, потому, что результаты доказали, что деятельность соседств неопределима для правительств. В конце концов город принял программу, выдвинутую адвокатами соседств, и, к чести города, успех этой программы получил надлежащую известность. Важно также, что достигнутый успех продемонстрировал, как много может быть достигнуто при творческой заинтересованности городских чиновников. В данном случае это был Натан Левенталь, Председатель Комиссии по жилуцу,

^{*}Эти программы не следует путать с системой централизованного прямого управления домами, принадлежащими городу на правах публичной собственности, – эта схема нередко и обоснованно подвергалась критике в прессе.

^{**}Идея была первоначально выдвинута «планировщиком-адвокатом» Брайаном Салливаном, работающим в Пратт-Центре.

сохранению и развитию, не видевший иного решения проблемы вновь обобществленных жилищ и потому готовый попробовать работать с идеей, поданной сообществами. Более того, случилось так, что Филип Сент-Джордж, уже упоминавшийся выше планировщик-адвокат, был утвержден в качестве руководителя программ. Однако партнерство развивалось сложно и болезненно, соседские группы и ассоциации квартиросъемщиков вновь и вновь должны были пройти тот же трудный путь, когда принимались за спасение очередного здания.

Живучесть традиционного планирования

Банана-Келли всеми мыслимыми способами вела атаку на Систему, пытаясь выцарапать средства на обучение и первые закладные. Де Рьенцо писал письмо за письмом, напоминая чиновникам о широко разрекламированных обещаниях помощи для Южного Бронкса и пытаясь склонить их к поддержке скромных просьб Банана-Келли. Однако тем временем из недр Системы выглянула Первая Стадия Программы, явившейся побочным продуктом президентского визита годом раньше. Это была еще одна орнаментальная завитушка на эффектных картинах, которым, конечно же, надлежало остаться нереализованными. То, что картинки не стали действительностью, несомненная большая удача, – история предыдущих ошибок достаточно ясно показывает, что лучшее враг хорошего, *если лучшее – еще одна ошибка*.

Объявленный проект являл собой предложение построить за 32 миллиона долларов комплекс кооперативных домов для лиц со средними доходами на Шарлотт-Стрит, том самом квадратном пустыре на месте снесенного квартала, где стоял президент Картер в 1977 году, и откуда фотографии городской «пустыни» разошлись по всей стране и по свету. Как и следовало ожидать, проект для Шарлотт-Стрит чисто внешне содержал в себе элементы, долженствовавшие замаскировать его идентичность предыдущим ошибкам: там уже был пустырь, так что в новых бульдозерах не было нужды, и предполагалась малоэтажная застройка, ничем не напоминающая башенные дома Кооп-Сити.

Однако критики предостерегали, что Проект Шарлотт-Стрит преувеличен по масштабам, что место для него выбрано неверно, ввиду отсутствия связи с местами работы жителей, что это гарантированное средство «отсоса» жителей из рабочих семей в окрестных кварталах, что это типичное продолжение практики строительства в одном месте за счет других мест – прямое наследие десятилетий мышления в категориях застройщика. Все эти претензии были вполне справедливы, и проект не имел ничего общего с программой подлинной ревитализации. В то самое время не было недостатка в реальных творческих усилиях со стороны различных общественных групп, столь нуждавшихся в поддержке, однако именно Шарлотт-Стрит была политической реальностью. Рон Шифман приравнивал этот проект «посадке одного большого дерева посреди пустыни, так чтобы вся тень была в одном-единственном месте», тогда как нужно было высадить множество «саженцев» по всему Южному Бронксу. Подумать только, сколько «саженцев» можно было бы закупить на 32 миллиона!

Общественная дискуссия вокруг проекта Шарлотт-Стрит бушевала более года. Главы других районов города не без основания опасались, что столь значительные вложения в Южный Бронкс оставят их самих без средств. Обитатели окрестных районов постарались, чтобы все знали: реализация этого проекта не отвечает ни одному из их первоочередных запросов. Лидеры сообществ требовали, чтобы «их» безработные получили места на стройке, однако профсоюзы этого не желали гарантировать. Вашингтон и Ратуша играли «в главного», – каждый выражал глубокие сомнения в способности и преданности делу со стороны другого. Члены ньюйоркских Комиссий планирования и первичной оценки расчетов выдвигали бесчисленные возражения, хотя и голосовали «за», в принципе. Они испытывали явный дефицит веры, как говорил шеф одной из этих комиссий Роберт Вагнер.

Чиновники из Вашингтона заверяли, что Шарлотт-Стрит – это только первая ласточка семилетней федеральной программы общей стоимостью 42 миллиарда долларов, и что больший и тщательно взвешенный план будет принят в ходе реализации Шарлотт-Стрит. Скептики в свою очередь доказывали, что такая

программа требует государственных субсидий, источников для которых не существовало и не могло быть. При этом никто и не думал обсуждать разумную альтернативу, которая могла бы приостановить процесс опустошения домов. Все соглашались с тем, что в принципе можно затратить огромные деньги на новые комплексы, стандартно спроектированные и стандартно построенные, однако не было слышно ни одного голоса в защиту идеи вложить какие-то средства в сохранение давно существующего. В конечном счете, через четырнадцать месяцев после визита, вся затея лопнула. Среди прочего, из Белого Дома была утечка информации, что «президент вовсе не склонен считать, что на месте, где ему довелось постоять, непременно должен быть воздвигнут дом», – заметил кто-то из помощников, спровоцировав гневные комментарии Ратуши. Представители Белого Дома утверждали, что вообще-то проект Шарлотт-Стрит не нравился им с самого начала, и что он вызвал сразу же немалые сомнения, однако не спешили уточнять, какого рода проект им мог бы понравиться.

В феврале 1979 года Комиссия первичной оценки отказалась от своего первоначального одобрения в отношении Шарлотт-Стрит и подавляющим большинством постановила его похоронить, вопреки публичным заверениям со стороны мэра. В ответ на это вице-мэр Герман Бадилло, главный сторонник проекта со стороны администрации, обвинил и мэра и членов Комиссии первичной оценки в том, что они вовсе не озабочены судьбой Южного Бронкса. Мэр Кох заявил, что теперь он доверяет только Эдварду Логу, которого он ранее назначил координатором предприятий города в Южном Бронксе, выдвинуть настоящий генеральный план. Лог отточил свои умения в области градостроительства в эпоху Крупных Планов на Нью Хэйвене и в Бостоне, что пугающе напоминало деяния Роберта Мозеса. Лог в свою очередь заявил, что на подготовку генплана Южного Бронкса потребуется пятнадцать месяцев, и это, спасло город. Он сумел уберечься от дорогостоящей ошибки, от еще одного проекта, высасывающего соки из других районов, которые сами нуждались в помощи. Однако никто не знал, что будет дальше.

Многое из того, что происходило за полтора года после визита Картера, вполне отвечало ожиданиям людей из Южного

Бронкса. Год начался и год завершился. Чиновники появлялись, проявляли живую реакцию и обещали поддержку, за чем мало что следовало. Люди без восторга и не без скептицизма встречали вести о куче денег, что вот-вот придут из Вашингтона. Они отдавали себе отчет в том, что это им придется по-прежнему делить крохи, тогда как строителям, банкам, планировщикам-консультантам, юристам и еще множеству народа достается по куску пирога. Они интуитивно, но твердо знали, что им необходима такая политика, которая предполагает вовлеченность квартиросъемщиков, самопомощь, домовладение и творческую предприимчивость. Они знали, что могут надеяться найти работу на еще действовавших фабриках, а не в составе строительных бригад. Кое-кто был уверен, что способен начать собственное дело, если только в самом начале получит некоторую помощь. Многие в Южном Бронксе хотели, чтобы им помогли в том, что они уже и сами делали, чтобы спасти собственные соседства. Они стремились лишь к тому, чтобы на пути возрождения города были убраны самые тяжелые препятствия. Однако, коль скоро *так* ориентированной политики не было раньше, то почему она должна была осуществляться теперь?

Расшифровка мозаики успеха Банана-Келли

Однажды вечером 1982 года в элегантной гостиной девятнадцатого века в Urban Center, что расположен в самом «плюшевом» сердце Манхэттена, состоялся небольшой семинар. «Городской Центр» – слава и гордость Municipal Art Society, одной из самых старых и почитаемых групп общественного наблюдения за ходом градостроительных работ. Центр разместился в Виллард-Хаузез, трех особняках, построенных в 80-е годы XVIII века фирмой «Мак-Ким, Мид энд Уайт», внесенных в список охраны памятников. Перед тем как в 1979 году позади этих зданий архитекторами «Эмери Рот и Сыновья» был выстроен роскошный отель, шла долгая битва с могучим ньюйоркским девелопером Гарри Хелмсли за то, чтобы этот памятник был без разрушения включен в композицию нового сооружения. Большая часть объ-

ема U-образного в плане комплекса особняков стала элементом репрезентативной входной группы отеля, так что часть старых интерьеров стала ресторанами, барами и гостиницами – в общем-то лучшей частью новой и безвкусной гостиницы. Municipal Art Society арендует одно крыло Виллард-Хаузез, отдав его Urban Center, и там развернуты выставки и проводятся лекции на градостроительные сюжеты. Битвы, конечным результатом которых стало вполне успешное решение, в свое время привлекли наибольшее внимание в дискуссиях по поводу развития территорий в Нью Йорке. Достигнутая победа стала прецедентом, отозвавшимся по всей стране более или менее успешными симбиозами исторических памятников с новыми сооружениями. Муниципальное Общество Искусств сыграло ведущую роль в этом процессе, как и в том, что привел к спасению вокзала Гранд-Сентрал, а еще позже – храма Св. Варфоломея (архитектор Бертрам Годхью, 1919 год), церкви византийского стиля, со стенами из перслоенного песчаником розового кирпича и позолоченным куполом. Конечно, не все в хронике деяний Муниципального Общества Искусств было столь же успешным, и все же она главенствовала среди гражданских групп в том, что касается ньюйоркской городской сцены, так что привлечь ее внимание было тождественно тому, чтобы явиться на свет.

Тем зимним вечером 1982 года семинар Urban Center был посвящен Банана-Келли. Через пять лет после убогого начала Банана-Келли стала уже «серьезным делом», известным не только в Даунтауне, но и всем тем в стране, кто интересовался развитием самосохраняющего движения соседств. Провал Шарлотт-Стрит постепенно уходил в небытие, но Банана-Келли преодолела все. В 1979 году Банана-Келли все же вырвала у города те самые три брошенных здания, и осенью 1981 года в них поселилась двадцать одна семья по схеме «одомовления». Полная стоимость реновации трех зданий составила 450.000 долларов, включая затраты на обучение сорока рабочих и полное обустройство квартир в среднем по цене 26.000 долларов за одну. Это было почти на двадцать тысяч меньше, чем средняя стоимость (45.000 долларов) одной квартиры по схеме реабилитации, субсидируемой девелоперами для квартирантов с низким доходом. Однако Банана-Келли добилась куда большего, чем просто восстановления

двадцати одной квартиры, настолько большего, что в ретроспективе исходные три здания выглядят всего лишь символическим началом, хотя в действительности это было уже огромное достижение. Даже по сугубо формальным критериям, когда учитываются лишь сухие цифры при полном игнорировании жизненного их наполнения, успех Банана-Келли впечатляет.

Семинар Urban Center совпал с открытием выставки «Городские Пионеры: Совершенствуй, не Выезжая!», позаимствовавшей название-лозунг у Банана-Келли и экспонировавшей достижения этой и других групп в стране. Экспозиция, ядро которой составили фотодокументы «до – в процессе – после», финансировалась Housing and Community Renewal (отделение штата Нью Йорк), обществом, оказавшим техническую поддержку многим группам самопомощи. Несколько странно превозносить программу штата (в целых!) восемь миллионов годового бюджета в то время, как миллиарды продолжали поглощаться масштабными, плохо продуманными проектами. И тем не менее это была по крайней мере одна из первых программ такого рода во всей стране. За первые шесть лет в рамках этой программы было реально затрачено 27.000.000 долларов, однако именно из этой шкатулки штата Банана-Келли получила первую реальную поддержку и из нее же выдавались гранты технической поддержки объемом до 100.000 долларов каждый. Эти вливания были чрезвычайно важны для тех двухсот групп (включая сельские) на территории штата, что их отвоевали: такая капля в пустом ведре нередко оказывалась решающей для судьбы того или иного соседского сообщества.

На семинаре в Urban Center от лица Банана-Келли выступала Милдред Велез, невысокая нервная брюнетка с черными глазами, – одна из зачинателей корпорации и одна из ее «столпов». Велез, родившаяся и выросшая на Келли Стрит, занимаясь теперь программой благоустройства и работой с подростками. Забавная конструкция из вывезенных со свалки труб, камней и автомобильных покрышек, возвышающаяся на угловом сквере Келли Стрит, названа в ее честь Дракон Магнифисент Милли. Этот сквер, в свое время послуживший катализатором усилий сообщества, со временем отступил на периферию его интересов, обратившихся на другие задачи. Однако в самом начале его обустройство сыграло ключевую роль. В 1977 году она отказалась

от «многообещающей и такой скучной» работы в юридической фирме на Уолл-Стрит, чтобы перейти на полную ставку в Банана-Келли, и она же стала одной из «одомовленцев» в числе квартирантов первых трех зданий.

«Мы были свидетелями упадка квартала. Мы собрались впервые в сентябре 1977 года, начали борьбу за три здания и ждали полтора года, чтобы получить первую ссуду. Ждали не пассивно, – за это время мы расчистили проезды, убрали строительный мусор и разбили огород. Но главное, мы «втянули» людей. На следующий год мы начали опечатывать пустующие дома под будущую реновацию и утеплять занятые квартиры*, что превратило дома, в которых людям приходилось жить, в дома, где они хотели остаться. Мы организовали кооперативную продуктовую лавку и начали сегрегировать бумагу и стекло из мусора с целью извлечения дохода. Мы обучили и дали работу сотням подростков, бросивших школу, и наконец, создали собственную высококвалифицированную строительную бригаду».

На лицах собравшихся – архитекторов-планировщиков, заинтересованных общественников, лидеров социальных движений – выразалось нечто среднее между изумлением, растерянностью и чуть ли не испугом. С вопросами не спешили, потому что мало кто среди публики представлял себе, какие вопросы задавать. Большинство участников еще не представляли, как подойти к пониманию того, что в действительности произошло на Келли Стрит, и Милли было нелегко объяснить.

– «Получали ли вы поддержку от местных торговцев?»

– «В 1977 году торговцы не желали иметь с нами дела, – со смешком ответила Велез. – Мы были для них просто группа подростков, что-то там пытающихся сделать. Они не понимали».

– «Как вы избавлялись от мусора?»

– «Поначалу мы просто выгребали его на улицу, звонили в Управление Санитарии и надеялись, что рано или поздно они его

*В рамках программы утепления жилищ, финансируемой правительством, средняя экономия топлива на квартиру была оценена в 20%, что обходилось в среднем в 1.200 долларов затрат на квартиру. Программа предполагала использование в первую очередь местных исполнителей и обеспечивала первым местом работы неквалифицированных работников из числа жителей. Это была одна из наиболее эффективных федеральных программ по соотношению затрат и результатов, и к 1984 году Банана-Келли стала крупнейшим исполнителем работ по утеплению жилищ во всем Бронксе.

все же подберут». Позднее, добавила Велез, им удалось получить беспроцентную ссуду от Consumer-Farmer Foundation*. Ссуда ушла на закупку больших контейнеров для вывоза отходов и строительного мусора.

Отвечая на вопросы, Велез пояснила, что «одомовленцы» платят налог на недвижимость, что список ожидающих квартир всегда длинен и что они тесно сотрудничают с частными владельцами недвижимости на территории, предлагая им закупку топлива и припасов по оптовым ценам, а также помощь в оформлении налоговых и прочих юридических документов или в ремонтных работах. «Мы вовсе не против частных собственников, – убеждала Велез, – напротив, мы здесь, чтобы им помочь. Мы уже помогли десяткам из них подняться на ноги, – без нас они бы уже бросили свои дома». Здесь уже звучат нотки гордости.

Зимним вечером 1982 года перипетии прежней борьбы уже начинали забываться. Незадолго до того пресса огласила достижения Келли Стрит в деле улучшения жилищ, экономии энергии и экономического развития, благоустройства и социальных услуг. Большая группа национального съезда Демократов посетила Келли Стрит в 1980 году. Дэвид Рокфеллер, председатель правления «Чейз Манхэттен Бэнк», осмотрел Место и написал хвалебное письмо («Успех Банана-Келли явным образом доказывает, что одним из основных ресурсов Южного Бронкса являются его люди»), вслед за чем на протяжении двух лет Чейз Манхэттен пожертвовал сюда в виде грантов целых 13.500 долларов. Фотографии Рокфеллера на Келли Стрит разумеется появились в апрельском бюллетене «Chase News», чтобы подчеркнуть заботу банка о городских сообществах. Еще два банка, Chemical и Morgan Guaranty, тоже дали гранты. К 1982 году Банана-Келли, начиная с апрельского контракта на обучение безработных подрост

* Основанный в 1970 году Consumer-Farmer Foundation дал беспроцентные ссуды «одомовленцам» с низкими доходами, пытающимся сохранить в городе брошенные здания. Фонд является наследником молочного кооператива с тем же названием, полностью преобразованного в благотворительную организацию в 1972 году. Выдавая гранты объемом от трех до двенадцати тысяч долларов каждый, Фонд за двенадцать лет работы ссудил свыше 2.000.000 долларов нескольким сотням жилищных групп и содействовал 4.000 семей в строительстве и приобретении кооперативных зданий. В 1982 году известный читателю де Рьенцо ушел с поста директора Банана-Келли, став вице-президентом и исполнительным директором этого фонда.

ков в 1978 году, освоила различные программы в различных комбинациях на сумму 4.000.000 долларов.

Все это трудно понять тому, кто впервые оказывается на Келли Стрит, это не менее трудно, чем оценить новый архитектурный комплекс без знания того, на место чего он появился. Как справедливо писал Шумахер*, «Современная тенденция заключается в том, чтобы видеть и осознавать только непосредственно видимое, напроочь забывая о всем том невидимом, что делает видимое возможным и позволяет ему существовать дальше». «Я даже не могу толком объяснить это своим студентам, – вторит ему Рон Шифман, – сделавший наверное больше всех из «чужаков», чтобы привлечь внимание к Банана-Келли. – Я начал бывать здесь в 1970 году, когда одно здание за другим оказывались брошенными. Здесь важен сам факт перемен, а не относительная их медленность. Банана-Келли отнюдь не производила жилые единицы с той скоростью, которую любит Система, но то, что они делали, поддерживало долговременное развитие. Они никогда не были полностью самодостаточны и наверное не могут такими быть, но они явно уменьшили собственную зависимость от внешних обстоятельств. Такие вещи, как Банана-Келли, должны бы произрастать повсюду, как подорожник, однако этого не происходит».

Малые изменения, большие различия

Ключ к пониманию соседства в его теперешнем состоянии – это уразумение того, что без усилий Банана-Келли, его бы скорее всего вообще уже не было. Там, где теперь скромное рабочее сообщество, валялись бы груды дикого строительного мусора. В ставшем классикой кинофильме «Жизнь прекрасна» (*It's a Wonderful Life*) Джордж Бейли хочет покончить с жизнью, прыгнув вниз с моста, но Эйнджел Клэрэнс удерживает его в последнюю секунду, уговорив сначала посмотреть, каким был бы его

* Автор «*Small is Beautiful*» – «библии» социальных движений 70-х годов. – Прим. пер.

город, если б его самого никогда не существовало на земле. Вид города, обнищавшего и полного людей, существование которых – одна сплошная беда, убеждает Бэйли в том, что жить все же стоит. Точно также следует приглядеться к тому, что было бы, не возникни в свое время Банана-Келли.

Значение перемен поистине огромно. Банана-Келли тянула и толкала бюрократию, которая поначалу вовсе игнорировала корпорацию, а затем нехотя начала оказывать поддержку. К середине 80-х Банана-Келли не только была замечена ранее утвердившимися авторитетами, но и часто уже сотрудничала с ними в общих предприятиях. Так, именно совместно Банана-Келли и SEVCO падре Джиганте осуществили реновацию пустовавшего 60-квартирного дома постройки 20-х годов, стоящего напротив трех зданий, заселенных по схеме «доля собственным потом». Строительная бригада Банана-Келли осуществляла работы на доме, и корпорация получила ту часть прибыли, что обычно уflies в руки исключительно частного девелопера.

Мыслить малым — не значит мыслить мелко

В 1983 году на пустыре, растянувшемся между Келли Стрит и приходской церковью падре Джиганте, были построены 24 двух- и трехэтажных дома, облицованных кирпичом. Их строила South Bronx Development Organization, возглавляемая Эдом Логью. Группы особнячков были построены в нескольких зонах Бронкса*, при том что федеральные субсидии обеспечивали сниженный против рыночного процент по закладным – редкий пример разумной государственной программы заполнения пустот в ткани города без того, чтобы сначала создать эти пустоты с помощью бульдозера. Логью до того прекрасно работал на пустующих участках, а в Южном Бронксе давно уже нет нужды в

* Согласно федеральной программе (раздел 235) эти дома предназначались для семей с годовым доходом от 14.000 до 26.000 долларов, которые должны были уплатить первый взнос за дом стоимостью в пятьдесят-шестьдесят тысяч долларов в размере 4.000. Программа была «убита» администрацией Рейгана, но уже утвержденным группам домов было позволено стать фактом.

бульдозере, – 500 акров пустыря остались от славных дней «расчистки трущоб». Логью работал четыре года, имея в штате до шестидесяти пяти человек, при годовом бюджете в 3-4 миллиона долларов. У него было немало проектов в ходу или на рабочем столе, вроде программы «накачивания» субсидируемых работ по реновации, исполняемых частными девелоперами, в точно выбранные соседства, или помощи относительно крупным предприятиям в расширении их деятельности. И все же именно строительство новых односемейных домов на городской земле с привлечением солидных государственных субсидий стало его наиболее известным достижением.

Программа строительства новых домов замечательным образом показала различие между мышлением малым (творческий урок Банана-Келли) и мелким мышлением, проявившимся в попытке внедрить планы Логью, ошибочно нацеленные на субурбанизацию Бронкса. Плотность и самый стиль жизни сугубо городского соседства не сводимы к модели ранчо на частном газоне, столь распространенной в пригородах, но не имеющей подлинно городского характера и не слишком эффективной. В целом роу-хауз, этот сугубо городской тип жилища, утвердил себя в качестве одного из наиболее экономичных типов застройки, так что он все чаще начинает воспроизводиться и в пригородах по всей стране.

В то время, как Логью был занят в других местах, Банана-Келли расширяла и видоизменяла собственную модель самопомощи, – помогая мелким домовладельцам через свой кооператив, заключая контракты с городом на утепление и реновацию зданий, остающихся в муниципальной собственности. Распространение модели охватило соседние кварталы, порождая новые вариации успешной тактики, приспособленные к сугубо локальным нуждам.

Расширение подлинной ревитализации

Всего на расстоянии брошенного камня от Келли Стрит и независимо от Банана-Келли, группа из дюжины кварталов, заполнен-

ная 180-ю роу-хаузами Викторианского стиля, переживала собственный подъем. Мы уже видели раньше, как Викторiana в Саванне прямо спровоцировала или усилила попытки действий в близлежащих районах. Точно также обновление Келли Стрит косвенным образом содействовало рождению Longwood Historic District, который официально, в два приема, в 1980 и 1983 годах был включен в свод Памятников, поскольку «содержит примеры наилучшей архитектуры на переломе веков, когда Бронкс становится городским продолжением Манхэттена». Если бы Келли Стрит погружалась и дальше в упадок, последний неминуемо распространился бы и на Лонгвуд. Те общественные и частные учреждения, что теперь поддерживают Лонгвуд, скорее всего стали бы сомневаться, стоит ли вкладывать силы в архитектурный анклав, если ничто не поддерживает его по периметру.

Как писал Дэвид Дунлеп в октябрьском номере «Нью Йорк Таймс» 1982 года, «это маленькое соседство имеет мало общего с утвердившимся образом Южного Бронкса. Это сообщество, возникшее в девятнадцатом веке и состоящее из домовладельцев, из знакомых, знающих всех соседей в лицо, из людей, которые прожили в одном доме по тридцать или даже сорок лет».

Дома Лонгвуда на девять десятых принадлежат их обитателям, и большая часть черных или испаноязычных семей среднего класса выросли здесь же. «Мы передвинулись сюда сорок лет назад, – говорит Томас Бесс, который вместе с соседкой Мэрлин Смит создал сильную ассоциацию жителей. – Мы покинули Гарлем, чтобы подняться на ступеньку вверх, в Бронкс».

Здесьние сблокированные дома в кирпиче и камне, с их подъездными дорожками за кованой оградой, большими эркерами и широкими лестницами к крыльцу, были построены между 1897 и 1900 годами. Как сообщал в отчете Комиссии по охране памятников, Лонгвуд оставался сельским, «пока в самые последние годы прошлого века не стали известны планы строительства линии метро, соединяющей Бронкс и Манхэттен».

Вслед за признанием соседства в качестве памятника истории домовладельцы Лонгвуда получили право на получение ссуды для обновления фасадов. До этого момента они не располагали средствами на необходимые восстановительные работы. LISC, Корпорация поддержки локальных инициатив, которая уже оказала

помощь Банана-Келли, Департамент поддержки жилья и сообществ штата Нью Йорк, Городской Фонд Национального Треста Сохранения Памятников (финансировавший Бич-Инститют в Саванне) – все они предоставили техническую помощь, средства на оплату штатных сотрудников, а также гранты и ссуды на приобретение и реновацию восьми брошенных браунстоунов. Первоначально с недоверием, но жители Лонгвуда должны были признать, что Келли Стрит представляет собой вдохновляющий образец. «Поначалу мы со снобистским недоверием отнеслись к вестям о Банана-Келли, – признается Бесс. – В конце концов мы-то были «браунстоунцы». Но мы пришли к пониманию того, что их усиление работает на нас, а наше – на них».

Происходили и другие события. Молодая семья профессионалов с детьми приобрела дом в Лонгвуде – первый приток свежей крови за десятилетия. Пустовавшее кирпичное здание школы, расположенное между Банана-Келли и Лонгвудом, открылось вновь как общественный центр, в котором нашли место и отделение Музея Бронкса, и муниципальные офисы. К 1987 году число семей с детьми выросло настолько, что начались разговоры о целесообразности вернуть зданию прежнюю его функцию. Тиффани-Плаза, новое место собраний под открытым небом, украшенное фонтаном с львиными масками, купленными в Италии, эстрада и деревья украшают теперь подход к церкви Св. Анастазия падре Джиганте. Краснокирпичная церковь постройки 1909 года давно играла роль главного ориентира соседства, а теперь Тиффани-Плаза, чередование белых и розовых стен которой уподобило ее итальянскому прототипу, привнесла оттенок художественной претензии.

Гамма всевозможных перемен в непосредственной близости от Келли Стрит есть простое чудо подлинного возрождения. Эта территория вновь являет собой разнообразный «городской лес», восстановившийся в собственных своих формах и в собственном своем времени. Здесь нет «одного большого дерева, собравшего под собой всю тень пустыни». Прежние годы поджогов и сносов только проредили этот лес, так что остались немалые пространства для озеленения. Нет оснований опасаться возвращения перенаселенной трущобы, – Банана-Келли совершенно сознательно ограничила собственное разрастание пределами лег-

кой управляемости, вобрав столько, сколько могла взять, и оставив соседям достаточно места, чтобы делать то же самое.

Перемены никогда не прекращаются

Десять лет прошло после того, как были предприняты первые усилия Банана-Келли, и многое изменилось. Фрэнк и Фрэнсис Поттс продали почти все свои здания другим инвесторам и вернулись на покой в Миссисипи. Иногда они приезжают на Келли Стрит, чтобы повидать детей и посмотреть, как обстоят дела в том доме, что остался в их собственности. Леон Поттс тоже выехал, занявшись строительством в других местах. Сама Банана-Келли претерпела немало перемен после отставки Гарри де Рьенцо. Теперь это в первую очередь успешная организация по работе в сфере community development, то есть коммерчески вовлеченная в подготовку пакетов документации, строительство, реконструкцию и управление. Десять лет назад об этом никто не мог и мечтать, так что теперь Банана-Келли продолжает борьбу с городскими службами за управление имуществом, но уже на новом поприще. Сменились люди в руководстве и стиль лидерства. Однако процесс обновления продолжается, формируясь более как реакция на нужды момента, чем как следствие некоего общего стратегического замысла.

«Доказано, что даже незначительное улучшение в условиях жизни соседства влечет за собой эффект снежного кома», – писал Вице-Мэр Роберт Прайс, ныне Президент Price Communication Corporation, а упоминавшиеся выше Нил Пирс и Кэрол Стейнбах отмечают: «Когда обитатели зданий или целых соседств, оказавшихся перед лицом угрозы исчезновения, обнаруживают, что они сами в состоянии принимать серьезные решения, их привычки и даже взгляды меняются радикальным образом. Преступность, вандализм и распространение наркотиков стремительно сокращаются. Здания, в которые раньше побаивались заглядывать полицейские, становятся самоконтролирующимися».

Это все совершенно естественный процесс, когда долгое время перемены незаметны для глаза, пока вдруг все становится

не просто другим, а лучшим мироустройством, которое ранее казалось не достижимым.

К сожалению, приходится отметить, что и в Нью Йорке и в других городах движение соседств прошло уже полный цикл развития. Группы вроде Банана-Келли получили свою долю скромного признания за то, что они сделали такое, что другие и не пытались. Сделать, и в Местах, где никто и не помышлял о неспешной частной реконструктивной деятельности. Усилия сообществ закрепились в Бронксе и в других точках наибольшего городского упадка. Перемены произошли, но из полученного урока почти не сделано выводов. В уже окрепших Местах начались новые инициативы, – города вступили в сферу обращения недвижимости и теперь они избирают новых игроков для новой игры.

В Нью Йорке (а прочие города скорее всего последуют его примеру) городские агентства стремятся передать пустующие здания девелоперам, которые ориентируются в первую очередь на жилище для среднего класса, – по ценам близким к тем, что тратились «возвращенцами» семидесятых годов. В то же самое время множатся предложения о строительстве жилья для бездомных в виде крупных комплексов, врезаемых в те хрупкие соседства, которым и без того трудно удерживать стабильность. Немало и предложений поднять цену недвижимости в большей части сообществ до уровня среднего класса, где жилье было бы не по карману подавляющей части жителей с низким доходом. Система все еще ищет союза с девелоперами и отзывчива на те их предложения, что обещают в первую очередь «числа», – количества и только количества. Выращивание следующего поколения инициатив типа Банана-Келли отнюдь не входит в круг приоритетов официальной городской политики.

Успех не гарантирует перемен в политике властей

Нечасто удается увидеть подлинное вовлечение местных сообществ в процесс проектирования и планирования, и опыт прежних лет используется весьма редко. Еще труднее найти примеры того, что делаются попытки применить уроки Банана-Кел-

ли и других успешных групп к решению сегодняшней проблемы бездомных. Фактически к концу восьмидесятых годов возникла прямая опасность того, что проблемой бездомности будут манипулировать таким образом, чтобы помощь оказалась оказана всем, кроме них самих. Теперь, как писал Питер Маркузе, профессор градостроительства Колумбийского Университета, в «The Nation» от 4 апреля 1987 года, «игра называется помощь терпящим бедствие». Вновь есть опасность того, что ошибки жилищной политики 60-х и 70-х годов будут повторены во имя помощи наиболее нуждающимся, открыв при этом клапаны для земельных спекулянтов, финансистов, девелоперов и строительных профсоюзов так, что лишь малый фрагмент общей проблемы окажется как-то решен. В июне 1987 года «Нью Йорк Таймс» сообщила:

«Ряд экспертов по проблемам жилых соседств уверены в том, что за спекуляциями с землей, которые сейчас переживает город, непременно последует новый кризис. Прибыльность операций с недвижимостью незначительна, а взвинченные спекулянтами цены не отражают реальной стоимости недвижимости... Как только бум спекуляции спадет, и покупатели «на миг сделки» обнаружат себя в роли владельцев надолго, многие из них обнаружат, что возврат затрат в виде прибыли минимален, а иным потребуется залезать в собственный карман, чтобы как-то поддерживать здания.

Когда подобное случилось в 60-е годы, здания претерпели от плохого ухода, задержки с выплатой налога на недвижимость и проблемы управления нарастали лавинообразно, и тысячи зданий в конце концов или сгорели в пожаре, или оказались в руках городских властей».

Стратиграмма Банана-Келли (назвать ее планом было бы неверно) стала гарантией по крайней мере того, что фрагмент Южного Бронкса (от Хант-Пойнтс до Лонгвуда) обновился естественным образом, усиливая существующую ткань города вместо того, чтобы замещать ее другой. Банана-Келли являет собой пример, который должен бы установить новый стандарт поведения, но этого не случилось; который должен был бы помочь городским властям выработать новую политику, но и этого не произошло. Показательные публичные программы возникают и растворяются в воздухе при каждой смене городской администрации, дела-

ющей неременный жест одобрения в сторону механизма самопомощи, но идея помощи тому, чтобы «банана-келли» росли всюду как подорожник, даже не рассматривалась всерьез.

«Трудно понять, где найти верный путь, – говаривал Гарри де Рьенцо, – но во всяком случае официальные указатели явно ведут в неверном направлении».

По сути правительство щедро раздает преимущества крупным девелоперам – те самые льготы, которые или выделяются на конструктивные усилия соседств с необычайной скупостью, или вообще не выделяются. Система по-прежнему полна противоречий, решаемых всегда не в пользу скромных предприятий. Правительство предпочитает верить тем крупным девелоперам, которые провалили столько проектов и программ в прошлом, а не соседским группам, которым отказывает в попытке что-то сделать. Крупные программы поддерживаются еще до того, как их уточнили расчетами, тогда как малые проектные планы и программы, детализированные и просчитанные до последнего шкафчика в ванной комнате, напрасно взывают о внимании к ним. При крупных субсидируемых проектах девелоперы могут позволить себе весьма либеральную форму финансовой отчетности, тогда как людей, вроде Де Рьенцо, вынуждают буквально отчитаться за каждый потраченный цент. Крупным проектам гарантирована финансовая помощь, когда расходы резко превышают утвержденные сметы, тогда как маленьким проектам дают тонуть под грузом даже небольшого и оправданного превышения сметы.

Добавим, что усилия сообществ всегда наталкиваются на сопротивление общего для них противника. Никто не озабочен, когда малые проекты имеют успех или проваливаются, пока масштаб явления скромнен. Но когда им неожиданно удается многое, когда они привлекают общественное внимание и ставят под вопрос стандартные формы городской политики, оппозиция крепнет автоматически.

Профсоюзы, защищающие рабочие места своих собственных членов и потому сопротивляющиеся поддержке групп самопомощи, изначально протестовали против масштабного использования неквалифицированной и необъединенной рабочей силы. Когда программа СЕТА по обучению не имеющих квалификации безработных и созданию для них рабочих мест была утвержде-

на, профсоюзы выступали против финансовой поддержки местной рабочей силы. Однако пока речь шла о разрозненных и сугубо экспериментальных попытках, профсоюзы оказывались в меньшинстве. Но по мере расширения программы «одомовления» профсоюзы начали грозить судебными исками по поводу того, что федеральные средства незаконным образом используются не на обучение, а на реабилитацию жилищ. Конечно же, правительственные чиновники отрицали, что профсоюзы повлияли на политику СЕТА, однако когда эта программа пересматривалась в 1978 году, Банана-Келли и другие группы обнаружили, что СЕТА больше не даст денег для использования в их программах реабилитации. Еще через три года от всей программы СЕТА не осталось и следа.

Не одни профсоюзы ощутили угрозу. Девелоперы опасались, что федеральные средства на реабилитацию жилищ пойдут в неподконтрольные им адреса. Они возражали против расширения усилий соседств, утверждая, что те совершенно неадекватны гигантскому масштабу потребностей и требуют для своей реализации слишком долгого времени.

Когда и профсоюзные лидеры, и строители гневаются, сбор средств тут же превращается в проблему. Избираемые чиновники уже не находят проекты малой реабилитации столь привлекательными по сравнению с грандиозными проектами девелоперов. Им нужны теперь символически значимые, фотогеничные проекты, способные привлечь внимание прессы и доказать, что они в самом деле делают нечто важное и крупное. Поглощающая массу времени, возня с малыми и детально продуманными планами, напротив, может остаться незамеченной и неблагодарной и уже потому не стоящей усилий.

«Ловушка 22» никогда не заканчивается для всех «банана-келли» в наших городах. Более того, когда успех все же явно достигнут, официальные лица делают все, чтобы минимизировать достижения и игнорировать их уроки. Многие годы я брала интервью у государственных чиновников по поводу движений самопомощи в соседствах Нью Йорка и других Мест, разраставшихся вопреки бесчисленным препятствиям. Все мои респонденты аплодировали достижениям, выражали восхищение настойчивостью инициаторов, соглашались с тем, что многие

проблемы суть следствия ошибок правительства. Многие подчеркивали, что всегда помогали, чем могли и когда могли. И в то же время, как будто в унисон, все эти чиновники сомневались в «значении» достигнутого успеха и выражали сомнение в его возможной роли для обновления любого из городов.

«Да, это просто замечательно, – сказал мне один из редких собеседников среди высших клерков Ричард Вагнер, – но реальный вопрос в том, можем ли мы подобное повторить еще раз?»

Он ставил фальшивый риторический вопрос, а это есть типичная официальная реакция. Вопрос направлен мимо того, как в действительности растет и восстанавливается город. Такой вопрос был бы уместен в системе научного эксперимента. Но ревитализация города – это не наука. Это искусство, зависящее от творческих способностей, способности к разнообразию и инновации.

Возрождение города не поддается формализации

Многие из тех, кто ищет лекарства от болезней города, ограничивают свой поиск псевдонаукой, которую именуют «урбано­логией». Для таких «специалистов» все решения должны быть редуцированы до тех пор, пока не обернутся точной, повторяемой формулой, пригодной к использованию в каждом соседстве и каждом городе. Такая логика является опорой развертыванию общенациональных правительственных программ, но городу она не подойдет. Города не развиваются и не возрождаются по жесткой схеме. Их проблемы просто не поддаются рутинному решению. Нет среди возрожденных сообществ двух таких, что прошли бы через совершенно подобную цепочку событий, хотя они и осуществили идентичный процесс ревитализации.

Всякий городской организм, будь то квартал или два квартала, одно лишь соседство или город целиком, должен восстанавливаться естественным для себя путем, чтобы выжить. Нужно позволить вещам случаться так, как это максимально отвечает характеру специфического Места.

Процесс регенерации штучен, не поддается стандартизации производства и никогда не бывает легким. «Производство масс, а не массовая продукция», – так о похожем говорил Шумахер, хотя и относил эту формулу к конкретным экономическим функциям. Проблема в том, что процесс требует куда больше внимания и заботы, чем большинство государственных механизмов способны ему уделить. Сложность процесса нуждается в значительно большей чувствительности к перипетиям действия, чем простейший путь, согласно которому одна крупная схема получает возможность расползаться на всю территорию. Необходимо признание того факта, что сами жители – эти неоцененные по достоинству «интуитивисты» – обладают незаменимым по глубине знанием сильных и слабых сторон своего окружения. Мыслить малым, мыслить соответственно Месту – вполне достойное занятие. Желательно избегать, как чумы, всего слишком быстрого и чрезмерно крупного, поскольку оба непременно приводят к крупным и необратимым ошибкам. Результатом может и должно стать полное возрождение «городского леса» в его естестве.

Если и когда это случается, каждое ожившее соседство становится наглядным образцом воспроизведения того, что делают у себя другие, вызывая следующий импульс к подражанию. Таким образом, каждое соседство воспроизводит самое себя, вместо того, чтобы другие воспроизводили его. Если бы правительство избрало сознательно путь помощи этому процессу и культивирования его, у гораздо более полного по глубине городского возрождения появился бы шанс.

Оправдание «уникальностью лидера»

И выборные чиновники, и государственные служащие либо преувеличивают свою помощь соседствам, либо ищут логического оправдания отказа от такой поддержки. Порой, когда было бы совсем трудно преуменьшить масштаб очевидного успеха общественной группы, они фокусируют внимание на «уникальности» личности лидера. Это случалось в ходе моих интервью по поводу феномена «банана-келли» от океана до океана.

Вопреки аргументации о «неповторимости лидера», Анита Миллер, директор LISC, работавшая с группами в десятках го-

родов, свидетельствует: «Вы обнаруживаете таких лидеров повсюду. Проблема в том, как поддержать их, когда они себя обнаруживают, и как вовремя отойти в сторону, когда они окрепнут настолько, что не нуждаются в поводе. На самом деле нужно нечто большее, чем «харизма» для изнурительной борьбы с бюрократией. Одной харизмы тут явно недостаточно».

«Проблема вовсе не в том, уникальны они или нет, – добавляет Рон Шифман, – а в том, как поддержать порыв этих новых предпринимателей. Всегда находится немало людей с личностным потенциалом. Подлинная задача в том, чтобы их стимулировать, дать им надежду и технические умения, чтобы они обрели шанс».

Какова бы ни была конкретная цель, для того, чтобы посеять семена перемен, нужны энергия и интеллект людей. Люди, а не учреждения, приносят перемены в жизнь, и в каждом городе найдутся компетентные и преданные делу люди, когда в них возникает потребность. Они отличаются от других, но они не «уникальны». В известном смысле, аргументация в стиле «исключительность лидера» сродни аргументации в жанре «капля в море», которая верна как раз в том позитивном смысле, который обычно отрицается. Движение соседств во многом действительно можно уподобить сети малых предприятий, как это делает Шифман. «Руэда, де Рьенцо, Велес (точно так же, как Адлер, Чинкотта, Вестморленд и Зиглер, упомянутые в предыдущих главах), – говорит Шифман, – представляют собой предпринимателей в масштабе сообщества. Уже поэтому успех зависит не только от них. Одни смогут выиграть, другие не смогут. Вся штука в том, чтобы поддерживать их всех, а не делать фетиш из одного или двух от случая к случаю».

Когда я спросила Роджера Старра, в то время возглавлявший городское агентство жилищ: «Все же почему нельзя поддержать другие группы в попытках делать аналогичные вещи в других соседствах? – он ответил: «Невозможно выскрести Бронкс чайной ложкой. Нужно умножиться в двести раз, чтобы выскоблить маленькую ямку». Вот именно!

Мыслить крупно – это и есть реализм

Мистер Вагнер был все же гораздо в большей степени, чем другие, готов признать существенную роль участия групп самопомощи в процессе ревитализации города. Когда я спросила его, почему же власти не упорядочат каким-то образом поддержку этого движения, Вагнер сказал, что все дело «в вопросах канцелярского комфорта». Это объяснение адресовано совершенно точно. Вагнер всегда отличался точностью артикуляции проблем. Пока он возглавлял Комиссию планирования, а затем был вице-мэром, его называли «местный интеллигент» администрации Коха. «Мы еще не создали механизмов взаимодействия с такого рода группами, – отметил он с той же четкостью. – У нас есть только механизмы сотрудничества с девелоперами. Знаешь, что в войне за права местных групп несложно обжечься, и знаешь, что девелопер по крайней мере «доставит на дом». Второе резко упрощает жизнь чиновника, как ее упрощает оценка программ по числу жилых единиц, как то, что имеешь дело с человеком, который по крайней мере способен построить здание, даже если оно тебе и не нравится. Люди при власти предпочитают не рисковать. Застройщик конечно может быть пойман на жульничестве, но его можно покрыть, тогда как соседская группа энтузиастов гораздо более уязвима. Так уж сложилось, что крупные ошибки трактуются с большим сочувствием, чем небольшие ошибки, совершенные с наилучшими побуждениями».

Так оно и идет.

Вагнер описал мне одно соседство в Бронксе, взявшееся за задачу обновления. Группа явилась в Комиссию планирования, когда он ей руководил, с предложением реабилитации трехэтажных роу-хаузов. Речь шла об одном квадратном в плане квартале. По двум его сторонам были солидные, но заброшенные роу-хаузы. По третьей шла цепочка одноэтажных магазинов, по преимуществу также брошенных, а по четвертой был пустовавший участок и три шестиэтажных многоквартирных дома, не отвечающих новому законодательству: ванны в холле, недостаток воздуха и света в квартирах. Вагнер предложил группе: да, вы можете восстановить трехэтажные роу-хаузы, но для работы с тремя шестиэтажными зданиями лучше пригласить профессионального

девелопера. Он предложил снести два дома и предоставить девелоперу застроить фронт трехэтажными домами, захватив и пустующий участок. Это было совершенно разумное предложение, сочетавшее доверие к инициативной группе и интересы застройщика, который в этом случае отнесся внимательнее к нуждам местных жителей. Однако, когда я спросила Вагнера, почему было не распространить этот же подход в более широком масштабе, он уклонился от ответа. Совершенно очевидно, что власти иногда умеют делать надлежащие вещи *в ответ на локальную инициативу*, но не знают, как расширить свое участие. Исключений почти не бывает.

Ричард Кахан, сменивший Эда Логью на посту Корпорации Развития штата Нью Йорк в 1978 году, подвел итог. Охотно подчеркивая свою роль в реализации Больших Проектов, Кахан в то же время стремился уравновесить это образцами «мягкого» процесса. «Я могу убедить Собрание Штата выделить 70 миллионов долларов на Культурный Центр Лонг Айленда, 53 миллиона для нового здания Американской Биржи в Бэттери-Парк, 375 миллионов на городской Конгресс-Холл и 40 миллионов на зал Собрания Графства в Рочестере, – сказал он мне, – но я не могу добыть более 12.000.000 долларов годовой поддержки на все малые проекты по всей территории штата».

Глава шестая
ГРАДОВОДСТВО



Глава шестая ГРАДОВОДСТВО

*Города всегда или меняются, или впадают в застой.
Однако отличительным признаком цивилизации
является то, как именно они изменяются, как право
собственности приводятся в равновесие
с менее предметным общественным интересом.
Билл Мойерс, комментатор ТВ.*

Разумная экономика

При совершенно других условиях в Саванне и Южном Бронксе сработал тот же самый процесс возрождения. Этот факт раскрывает силу подлинного процесса возрождения города. Я называю этот процесс «градоводством». Подобно тому, как фермерство в чистом виде означает заботу о животных, ведение разумного хозяйства и сохранение всего в целости, градоводство означает заботу о сохранении городской среды. Предметное окружение являет собой фактически рукотворную экосистему, простирающуюся от каждого отдельного переулка до шоссежных дорог, связывающих города между собой. До сих пор настоящее градоводство можно встретить то тут, то там сугубо случайно. Однако там, где оно стало фактом, его успехи поразительны. Тому есть немало примеров, кроме тех, что были уже описаны в книге.

Фундаментальный принцип градоводства, распознаваемый в истории Саванны, Южного Бронкса, Цинциннати или Питсбурга, заключается в том, что изменения постепенны, естественны, не имеют привкуса катаклизма и отвечают подлинным экономическим и социальным потребностям людей. В одном месте в одно время не происходит ничего чрезвычайного, ничто не является полем действия одного частного застройщика. Города не увядают в одночасье и не возрождаются в один день, так что всякая «скорая помощь» в лучшем случае лишь маскирует подлинную проблему, а в худшем – ее только усиливает. Города наиболее успешно развиваются под воздействием множества действующих лиц, осуществляющих индивидуальные маленькие

подвижки среды, привнося в одно и то же время небольшие по масштабу изменения, дающие большие суммарные эффекты.

В стране немало примеров подлинного возрождения, и значение их велико, но вся известность достается реализации крупномасштабных проектов. Они – излюбленная политиками игрушка, тогда как малые, разрозненные, весьма многогранные сообщества, меняющие себя сами, чаще всего оказываются вне поля зрения прессы и телевидения, а если и попадают на чьи-то страницы, то скорее как новинка, чем как существенное событие. Наиболее обобщенное впечатление от немногочисленных историй успеха сообществ сводится к тому, что они ничтожно малы по сравнению с новым строительством. Не следует однако удивляться тому, что если собрать вместе все не крупные события, в одно время происходящие в стране, будь то реконструкция жилищ или создание новых рабочих мест, или обучение, то их суммарное воздействие оказывается весьма значительным. Влияние множества малых и разбросанных событий такого рода трудно измерить, но преуменьшать его было бы неосторожно.

Несколько лет назад исследования Дэвида Берча, экономиста из МТИ*, выявили, что малыми предприятиями создано значительно больше рабочих мест, чем теми, что перечислены журналом «Fortune». Не находится, однако, достаточного числа аналогичных исследований для сопоставления деятельности соседств по созданию новых жилищ с деятельностью в рамках крупных строительных проектов**.

В специальной статье Вильяма Баера, посвященной «теневому рынку» или «множеству процессов перемен в существующем объеме

*В исследовании 1979 года, озаглавленном «Процесс формирования рабочих мест», Берч и его сотрудники в рамках программы исследований изменений в соседствах по регионам Массачусетского Технологического Института показали, что между 1969 и 1976 годами малые предприятия с числом занятых менее двадцати создали 66% всех новых рабочих мест, и что свыше 80% новых мест были созданы «стартерами», фирмами, имевшими стаж работы от нуля до четырех лет. Большие компании (500 занятых и более) сформировали лишь 15% новых рабочих мест. Исследование показало также, что малые фирмы имеют в четыре раза больше шансов расширяться, чем сокращаться, тогда как большие – в 52 раза больше шансов сжиматься, чем расти.

**Весьма сложно измерить количество рабочих мест, созданных в соседствах, вроде тех, что описаны для Саванны, Цинциннати, Питсбурга или Южного Бронкса, однако значимость этих предприятий нельзя недооценивать. Дело в том, что создание рабочих мест для приезжих (из пригородов) профессионалов имеет меньшее значение для благополучия сообществ со средними и низкими доходами, чем анклав рабочих мест для «синих воротничков» из числа местных жителей.

жилищ за счет разделения, соединения, расширения и достройки, а также улучшений, за счет которых нежилые помещения становятся обжитыми», было показано, что вся эта активность, не относящаяся к сфере регистрируемого нового строительства, «дала увеличение общего объема жилплощади с октября 1973 по сентябрь 1980 года на 21%». Что же касается людей с низким уровнем дохода, то здесь и «теневой рынок» «охватывал до трети недорогих жилищ, находящихся в собственности владельцев, и до половины квартир, занятых квартиросъемщиками». Заново приглядевшись к этому процессу, Баер писал: «Общепринятый взгляд, что объем жилого фонда в США прирастает за счет нового строительства, неточен. Новое строительство и впрямь есть главный источник приращения, но оно утрачивает лидирующую позицию. Если в 50-е и 60-е годы до 90% прироста было создано новым строительством, то в 70-е годы эта доля упала ниже 80%, а между 1973 и 1980 годами она снизилась до 73%. «Теневой рынок занимает остальное пространство».

Баер приводит эти цифры, чтобы подчеркнуть, как велика доля реально занятых жилищ, не соответствующих принятым стандартам: «Обычное решение проблемы хронического недостатка доступных жилищ в США сводится к строительству новых домов с существенными федеральными субсидиями, за счет которых уменьшается стоимость жилья для покупателя или квартиросъемщика».

Главное здесь заключается в том, что крупномасштабное но свое строительство попросту не единственный путь существенного приращения жилого фонда. К сожалению, статистика не раскрывает природу дилеммы, которую несет в себя не масштаб, а сама природы увеличения доли жилищ, создаваемых теневым рынком. Слишком часто, как например в Нью Йорке, числа отражают отнюдь не постепенный, а резкий характер перемен, когда напряженность рынка вытекает из беспорядка и спекуляций, следующих за джентрификацией и массовым перемещением.

Однако даже в Нью Йорке удастся найти примеры увеличения числа квартир без участия крупномасштабного строительства и без косвенных последствий джентрификации. Это программа альтернативного управления в рамках деятельности

Департамента жилищ и сохранения памятников. За счет этой программы (коммунальное управление жилыми домами, приобретенными городом в результате невыплаченных налогов) в 1986 году произошло первое приращение жилого фонда в Нью Йорке за долгие годы. В соответствии с промежуточным отчетом 1987 года в «Нью Йорк Таймс» город утратил 7.000 жилищ между 1978 и 1981 годами, приобрел 11.000 единиц с 1981 по 1984 год и еще 37.000 единиц с 1984 по 1987 год. Этот прирост возник не благодаря строительству новых домов, а потому, что городская программа не позволила утратить старые. Ежегодный прирост за счет нового жилья, выставленных на рынок, составил в последние пять лет примерно 9.000. Разницу дает число спасенных квартир, – тех самых квартир, которые были бы брошены и снесены вместе с домами, если бы упадок продолжался. Это явный признак деятельности в рамках городской программы альтернативного управления.

Малые перемены, большие достижения: стандарты градостроительства

Нелегко измерить долговременное влияние попыток «вылепить» новое жилье из старых зданий, построенных под другие задачи (мельницы, фабрики, пожарные части, городские ратуши), или за счет восстановления «оставшихся» от прошлых периодов жилищного строительства (дома с деревянным каркасом Викторианского стиля, кирпичные роу-хаузы, многоквартирные дома Арт-Деко или загородные отели), столь характерных для семидесятых годов. Независимо от сложности измерения масштабов столь разнообразной деятельности, нельзя преуменьшать ее значения для прямого приращения жилого фонда и, главное, как стимулятора других ценных инициатив.

Градостроительство означает также признание особой ценности приспособляемости – приспособляемости как свойства планировки и самого архитектурного проектирования. Подобно тому, как городская экономика должна проявлять многообразие и гибкость, чтобы быть устойчивой, сами здания тоже должны

обладать приспособляемостью к разнообразию целей. Разнообразие и экономически эффективная конверсия старых построек (и ординарных, и выдающихся) сегодня резко контрастирует с очевидной негибкостью преувеличенно массивных монолитных сооружений, заполонивших городской ландшафт повсюду. Сегодня многие восхищаются чудесами конверсии старых построек, превращенных в жилье или офисы или в сочетание того и других. Старые конторские здания стали жилыми домами, особняки превратились в офисы, производственные здания стали многоквартирными домами, а старые доходные дома – мастерскими, все что угодно, от баржи до овина, стало рестораном, и можно найти зернохранилище, переродившееся в гостиницу. Все эти здания строились без какого бы то ни было представления о гибкости использования, но сами их скромные габариты предопределили приспособляемость под новые нужды, а их архитектурные качества и солидность постройки сохраняют привлекательность. Можно ли придумать альтернативные формы использования сегодняшних стерильных монстров, которые, вполне возможно, станут завтра так же редки, как белые слоны? Жесткость городской ткани, создаваемой в наши дни, и гипертрофированные размеры многих из широко рекламируемых новейших построек не имеют и следа той гибкости, что помогает пережить спады и подъемы экономики и долговременные системные преобразования. Сегодня мы, штрих за штрихом, стираем с лица города унаследованную им от прошлого гибкость, вместо того чтобы усиливать ее, вплетая в рисунок неизбежных перемен.

Градоводство – это этика слитности

Градоводство отнюдь не сводится к спасению и новому использованию старой застройки. Речь не идет просто об очередной программе в жанре панацеи для жилищной проблемы или сохранения памятников. Это многоаспектный подход к болезням города, нацеленный на сохранение и упрочение как природной, так и рукотворной среды, будь последняя родом из восемнадцатого или девятнадцатого века. Развитие через сообщество, движения в защиту природной и исторической

среды, которыми отмечено ушедшее десятилетие, оставило четкий отпечаток на градоформирующем сознании.

Этот подход к обновлению города не нравится политическим лидерам. Он не обещает скорых результатов. Он труден. Он не отображаем на одной эффектной фотографии, подобно единственному крупному жилому комплексу. К тому же, он отнимает львиную долю прибыли и сил у традиционной системы, связывающей риэлтеров, застройщиков, строительных профсоюзов, банкиров, брокеров по страховым операциям. Тем самым этот подход лишает политиков мощной финансовой подпитки их избирательных кампаний.

Этот подход отнимает изрядную часть инструментов контроля у традиционных властных центров, передавая их самим сообществам. Это и хорошо, и плохо: хорошо, потому что в этом лежит источник эффективности подхода, плохо, потому что именно в связи с этим широкое внедрение новых принципов встречает мощное сопротивление.

Усиление групп, имеющих непосредственную опору в городских сообществах, пугает политиков, хотя совсем не обязательно несет в себе серьезную для них угрозу. В самом деле, градоводство – процесс, приносящий наибольшие выгоды всем, кто работает и живет в городе. Из историй успеха на этом новом пути можно извлечь полезнейшие выводы относительно разумных способов решения городских проблем.

Старение и упадок естественны для городов, однако разумное управление и внимательный уход могут удерживать процесс распада в рамках. В Европе, где и земли, и материалов, вроде дерева, недостаточно, градоводческое отношение к ресурсам давно вошло в привычку. Мы, напротив, обычно ждем, пока не разразится катастрофа, затем все бросаем, начинаем заново, а затем, когда маятник идет обратно, начинаем еще раз, теперь уже восстанавливая с нуля все, что было разрушено ранее.

Градоводство существенно отличается от ранней стадии движения в защиту исторических памятников, которое концентрировало внимание на спасении и реставрации отдельных сооружений в качестве культурных ориентиров. Хотя и важная в культурном отношении, существенная – в художественном, нередко разумная в экономическом смысле, эта ранняя стратегия,

сфокусированная на изолированных объектах, оказывала все же ограниченное воздействие на окружающую среду. В рамках градоводства старейшие постройки в стареющих соседствах восстанавливаются раньше, чем возводится нечто новое, не только потому, что они примечательны в архитектурном отношении или ценны в социальном смысле, или важны в функциональном. Это делается прежде всего потому, что дать им разрушиться попросту нерационально и с хозяйственной, и с ценностной точек зрения. Отсюда второй принцип градоводства: приведение старого в порядок до того, как начато строительство нового.

Инвестиции в сообщество вместо переселения

Стоит перевернуть порядок событий и начать строить новое до того, как восстановлено старое, и упадок соседства не будет остановлен, – его только замаскируют. Ни социальные институты, ни прямые межчеловеческие отношения, которые и определяют соседство, не могут устоять или возобновиться при создании полностью нового комплекса. Межперсональные контакты по сути клей, которым сцементированы чувства общности: расширенность «семьи» до церковного прихода или общественного клуба, доверие лавочника, который знает всех покупателей в лицо, информационные сети, формируемые в общественных местах, школьные знакомства между детьми и их родителями, привычность учителей, наблюдающих, как растут дети... Люди укоренены в соседство не только через предметность его застройки, но и через систему этих отношений.

Герберт Ганс очень точно описал этот феномен в книге «Городская деревня: групповая и классовая принадлежность в жизни италоамериканцев» (*The Urban Villagers: Group and Class in the Life of Italo-Americans*), в которой он анализировал близорукую политику реновации, стершую с лица земли и предметную, и социальную ткани города в бостонском Вест Энде. Там в опоре на «ориентацию планировщиков и социальных работников на идеалы среднего класса» были построены жилые дома, весьма выгодные для застройщиков, но никак не заменившие собой раз-

рушенные невидимую субкультуру и запутанную сеть личных и социальных взаимосвязей. Ганс живо описал внутреннее функционирование классического рабочего соседства и показал, как необходимость выезда «расколола семьи, разбросала друзей и родственников и легла тяжелым бременем на и без того скудный семейный бюджет».

Еще раз подчеркнем, что многие из зон наибольшего социального бедствия сегодня – это застройка, в свое время призванная заместить собой соседства, объявленные трущобами*. Многие из этих недавних комплексов уже требуют радикальной перестройки. То, что социальная субкультура и человеческие связи служили интегрирующим фактором в старых соседствах, что он уравновешивал если не перевешивал физический упадок застройки, к которому исключительно адресовали свои претензии планировщики, не принималось во внимание, когда их сносили и, увы, это по-прежнему недопризнано и недооценено.

В 1972 году добрая половина Прют Айго, жесткого по схеме и гигантского по масштабу муниципального комплекса в Сент-Луисе, того самого, что был в свое время (постройка 1955 года) воспет специалистами за новые достижения**, была взорвана из-за накопившихся драматических проблем и дороговизны их исправления. За десять лет после того, как в 1953 году в Бостоне был завершен жилой комплекс Коламбиа Пойнт на 1.500 квартир, огромный, негибкий и неудобный, он успел прийти в полный упадок. Теперь на его месте возводится комплекс из преимущественно роскошных квартир, общей стоимостью 200.000.000 долларов. В Далласе похожий на тюремный городок, а его квартиранты будут разбросаны по городу в результате жилой комплекс из 2.600 квартир уже предназначен к сносу, выигранного судебного процесса по иску о расовой сегрегации. В Канзас Сити пять жилых башенных домов были взорваны в 1987 году, чтобы дать место строительству группы особняков.

*К сожалению, в ряде мест главным мотивом при сносе прежних проектных ошибок является отнюдь не благополучие жителей, а увеличение стоимости земли, на которой стоял сносимый комплекс. Участок обладает самостоятельной ценностью, тогда как людей несложно и заменить другими.

**К таковым относили отсутствие темных холлов и коридоров, входы с галерей и размещение лифтовых площадок через этаж.

В Бостоне и нескольких других городах используются и более творческие способы, когда осуществляется реконструкция подобных жилых комплексов с целью увеличения площади квартир ради сокращения их числа, повышения общего комфорта и реорганизации ландшафта с учетом социальных потребностей. Это конечно же ближе к градоводству, так как используются уже имеющиеся ресурсы, вместо того, чтобы обычным у нас образом все сносить и все строить вновь. Во многих местах муниципальные комплексы и сносят под замещение новой застройкой, и подвергают радикальной дорогостоящей реконструкции задолго до того, как их можно было бы назвать старыми.

При всех подобных изменениях массовое переселение людей с низкими доходами непременно сопровождается «реабилитацией». Точно так же, как это происходило, когда эти плохо спроектированные, раздутых габаритов комплексы только начинали строиться. Проекты «обновления» в их последнем поколении разрушаются под напором тех же самых проблем, которые вызвали обветшание их материальной подосновы, – по той причине, что по-прежнему нет разумного подхода к самому сердцу социальных задач. Здания замещаются зданиями, но социальные проблемы остаются. Вновь вырывают с корнем обитателей 1.500 квартир Коламбо Пойнт* и застраивают участок наново, чтобы исправить крупную строительную ошибку *и повторить старую социальную*. Планировщики продолжают исповедовать подход к «обновлению», при котором напрочь игнорируются фундаментальные потребности тех самых людей, которым (официально) программы нового строительства призваны служить. Это подход, исключает из проектного процесса тех самых людей, которые могли бы внести немалый вклад в реконструкцию и зданий, и собственной жизни. Замена ряда ошибочно задуманных комплексов новыми анклавами довольства для среднего и выше среднего классов может, разумеется, соответствовать более рафинирован-

*Жители Коламбо Пойнт утверждали, что процесс дестабилизации был существенно ускорен и усилен управленческим решением, согласно которому вакантные квартиры оставались незаселенными. Естественно, что пустовавшие квартиры были облюбованы криминальной публикой, для которой еще жившие рядом квартиросъемщики стали легкой добычей, вслед за чем повальное бегство упростило финальное выселение комплекса под снос. Случайность это или нет, но стремление перестроить Коламбо Пойнт, сидевшего на эффективном береговом участке, совпало с десятилетием «открытия» ценности береговой линии в США.

ным нормам проектного искусства, но только не нормам социальной справедливости.

Отсюда прямой путь к третьему из ключевых принципов градостроительства – уважению к сложившейся социальной ткани города. Вкладывать средства в одну лишь предметную структуру территории недостаточно. Игнорируя как невидимые и потому несущественные рисунки человеческих отношений, взламывая семейные и социальные институты, создатели новых комплексов усиливают отчуждение людей, живущих на этой территории. Соответственно, независимо от того, насколько хороши или дурны будут новые постройки, соседство не станет лучше, потому что социальная ткань будет разорвана. Люди замечательно приспосабливаются к осмысленным переменам окружения, если при этом остаются в целостности общественные связи, которые укореняют их на месте. Если бы в свое время «бульдозерированные» соседства перестраивались по принципам градостроительства, там скорее всего не возникло бы новых тупиков. Когда новые здания возводят в относительном порядке, принципы градостроительства требуют, чтобы в первую очередь, при сохранении социальной инфраструктуры и институтов, были заполнены пустующие участки. Планировочная структура, облик и масштаб новых построек должны соответствовать характеру территории, а не вступать с ним в конфликт и не подавлять его. Альтернативные формы жилища должны быть доступны местным жителям. Градостроительство – это то, что случилось в Саванне, Питсбурге и на Келли Стрит в Южном Бронксе, где перестройка создала новые возможности *и* для коренных обитателей, и для вновь прибывших, а не только для этих последних.

Традиционным ответом властей на городской упадок является «плановое сокращение периметра», о котором мы поговорим подробнее в следующей главе: избирательно забрасываются старые соседства в утративших популярность частях города при одновременном строительстве в тех, что пользуются популярностью; селективно умерщвляются старые парки и прочие публичные блага и создаются новые в другом месте; выборочно подталкивается к отмиранию старый общественный транспорт, старые улицы, старые коллекторы и прочих звенья городской инфраструктуры для строительства новых хайвеев,

которые пригонят в город еще больше машин, которые его душат и создают новые соседства или «новые города», требующие новых инфраструктур и разрушения существующих.

Экономика разумности вместо экономики отбросов

Градоводство переворачивает привычную шкалу приоритетов, и уже потому все звенья могучей индустрии строительства/сноса ему решительно противостоят. Этическая система градоводства признает, что существенные эффекты достижимы через последовательность малых шагов, крупно-масштабные вложения средств отнюдь не трактуются как самоценность, и над ним не висит дамоклов меч в виде обычной для казенной машины альтернативы: все или ничего. Градоводство может осуществляться и в тучные, и в скудные годы, но к нему относятся благосклоннее в периоды нехватки средств, когда их не находится для крупных инвестиций, и вся игра в городе идет на малые суммы. Однако это не означает, что ценность градоводства проступает только в трудные времена. В качестве экономики разумности она имеет значение всегда.

Один из лучших периодов в деле возрождения соседств пришелся на время максимального сокращения нового строительства. В 1980 году, когда инфляция рванула вверх, а процент по ссудам устремился вслед за нею, заинтересованность в инвестициях упала по всему Нью Йорку, и в Манхэттене особенно. И чиновники, и бизнесмены стонали в бессильной тоске. В январе 1980 года «Нью Йорк Таймс» опубликовала на первой полосе трех номеров серию статей под общим заглавием «Вакансий нет», где была во всем объеме представлена нехватка жилья, возникшая в силу остановки нового строительства. «Создание нового, стандартным образом финансируемого жилья под найм упало до послевоенного уровня», – отмечал репортер Алан Оузер. Однако, пока этот унылый, казалось бы, тренд набирал силу, в городе происходило и нечто позитивное.

При нехватке доступного по цене предложения в Манхэттенских соседствах людям пришлось искать жилье в других местах, где фактически не случалось притока свежих сил с периода

великого исхода в пригороды после войны. Это были территории в Куинзе, Бруклине и Бронксе, куда искатели домов или квартир не стали бы и направляться, будь новые жилища доступны в сердце Манхэттена. Немало из тех, кто жил в пригородах пониженной притягательности, оставались на месте, не имея средств для переезда, что фактически помогло стабилизировать территории, которые пострадали бы под грузом нового нашествия. В свою очередь именно обжитые соседства могли в первую очередь привлечь новых поселенцев.

В целом ряде соседств процесс наполнения происходил медленно, весьма постепенно, без того крупного вытеснения, которое неминуемо случилось бы при слишком масштабной джентрификации, происходящей излишне быстро. Таким образом два процесса шли одновременно. Конечным результатом стало множество привлекательных, ранее игнорировавшихся соседств, страдавших в разной мере от различного типа недосмотра или недоинвестирования, и теперь «открытых» искателями качества, которые никогда бы не появились здесь, не будь на них сильного финансового давления. Старые соседства, годами утрачивавшие население, и в первую очередь свой средний класс, пополнились новыми людьми, новыми капиталовложениями и обрели или увеличили собственную стабильность. Здесь градоводство и рынок жилья сработали совместно на самом элементарном уровне – в тех соседствах, где разрушение городской ткани, хотя изношенной и обветшалой, не вышло все же за предел восстановимости*. Поскольку депрессия в сфере строительства имела общенациональный характер, тот же процесс развертывался в старых соседствах по всей стране, от Балтимора до Сиэтла, от Бостона до Сан-Франциско.

*Заметим, что опустошение отнюдь не прекратилось во многих частях города. В одних случаях волну распада удалось обратить назад, в других только замедлить, а в третьих, где ткань была уже нарушена до основы, не изменилось ничего. Важно также отметить, что в это время – с 1980 по 1986 год – происходил рост числа городских бездомных, ставших столь заметными только сейчас, за счет той части населения, которая теряла больше других при реконструкции соседств, когда в этот процесс не был заложен какой-то механизм поддержки беднейших жителей. Как писал в октябре 1986 года Real Estate Reporter, 75% зданий, сооруженных в Манхэттене за предшествовавшие пятнадцать лет, выросли на участках, где прежде были преимущественно дома с однокомнатными квартирами, в которых жили многие из сегодняшних бездомных. Ньюйоркская жилищная администрация высчитала, что за то же время произошло удвоение числа семей в 36.000 муниципальных квартирах из-за того, что многие родственники оказались без жилья.

Состояние городской ткани, – уличная жизнь, человеческий масштаб, архитектурное многообразие, культурное и коммерческое разнообразие предложения и спроса, переплетенность старого и нового – является реальной основой ее устойчивости против экономических волн и социальных перемен. Если текстура этой ткани разрушается, не остается ничего, кроме лохмотьев и обрывков. Градоводство чтит эту текстуру, признавая ее непреходящую социальную и экономическую ценность, и направлено на своевременную ее «штопку». Это не только более экономная и осмысленная, но нередко и даже более быстрая форма ревитализации, чем всевозможные мега-комплексы. Когда развитие приходит в малых дозах, перемена представляет собой непрерывно развертывающийся процесс. Воздействие его недостатков и даже провалов можно свести к минимуму и удержать в рамках, тогда как воздействие его успехов не уничтожает его окружения через запуск перемен, сметающих все на своем пути.

Экономическое развитие это процесс, а не результат

Градоводство трактует существующую городскую ткань как экономическую ценность. Чиновники от индустрии строительства и сноса утверждают, что новые здания, новые хайвэй и вообще любые крупномасштабные проекты подстегивают экономику города. Однако центром их заинтересованности оказывается прежде всего недвижимость как таковая, а не экономика города и ее рост. Экономическое развитие есть процесс, а не проектируемый комплекс и не конечный результат. Это процесс, состоящий из множества нитей, включая рисковый капитал, обучение профессиям, техническую поддержку и ссуды, вырастающих из способностей и душевных сил всех работающих. Скорее всего, такой процесс включает в себя и укрепление недвижимости, будь то эффективное использование пустующего сооружения или сооружения, которое вместит в себя

разрастающееся производство. Однако всякий такой *проект строительства* есть не более чем элемент, частица *процесса экономического развития* и, более того, является скорее его результатом, а отнюдь не исходным пунктом.

Исследования процесса создания рабочих места, осуществленные Берчем, на которого уже была ссылка раньше, показали, что подавляющая их часть формируется малым бизнесом. Дальнейшие штудии Берча доказали также, что наибольшая часть новых рабочих мест возникает в тех фирмах, которые не могут себе позволить новое производственное или коммерческое строительство.

И как раз эти фирмы чаще всего вытесняются крупномасштабными проектами. Более того, этими наиболее угрожаемыми «генераторами рабочих мест», как правило, владеют местные жители, которым небезразлично состояние их сообществ, которые реинвестируют часть средств по соседству и нанимают немало местных работников.

Отсюда еще один из принципов градводства – всемерная поддержка существующих малых фирм и процесса создания новых. Градводство акцентирует расширение существующих предприятий и избегает того, чтобы сокращалась и без того сжавшаяся производственная база для полуквалифицированного городского населения, чтобы ее не приносили в жертву ради экспансии информационных услуг, дающих больше рабочих мест жителям пригородов, чем горожанам.

Чрезмерно большой объем производства в легкой и иной промышленности пресекается неестественным образом, хотя оправдывается это тем, что производство якобы вымирает. Есть однако различие между смертью от естественных причин и пресечением жизни решением внешних операторов недвижимостью*.

Джоэль Коткин пишет в том же журнале в феврале 1988 года

* «наш производственный сектор являет собой наиболее инновативную часть американской экономики, – писал Берч в июньском номере журнала «Inc». за 1987 год (Is Manufacturing Dead?), – потому что на каждую из крупных компаний на склоне своей активности приходится дюжина более молодых, меньших по размерам и стремящихся к инновациям компаний, которые рвутся вперед даже и в самых старых, «зрелых» сегментах этого сектора. Говорить о смерти производства более чем преждевременно. Оно бурлит от нововведений и энергии».

(The Great American Revival): «В самом деле, вместо того, чтобы вымирать, американская производственная база подвергается активной реструктуризации – с трудом, подчас болезненно, временами неровно, но довольно уверенно. С середины 50-х годов фактическое число рабочих мест на производстве и роль промышленных компаний выросли, хотя доля промышленности в национальном валом продукте и сокращалась. Внутри самого производственного сектора перемены еще заметнее.

Между 1974 и 1984 годами крупные компании сократили численность своих работников на 1.400.000 мест, но за то же время 41.000 новых производственных фирм создали достаточно мест, чтобы практически полностью компенсировать эту потерю. В результате компании с числом занятых менее 250 человек составляют теперь 46% общей численности на производстве вместо 42% в предыдущем десятилетии. Если эта тенденция сохранится, то в течение 90-х годов их доля увеличится до 50%».

Градоводство представляет собой такую форму заботы о соседствах, когда у самих людей, в них обитающих, есть возможность выигрывать на том, что штопаются прорехи в городской ткани, вместо того, чтобы возникающие новые латались чужеродной тканью впоследствии.

Учреждения непременно расцветают, если создают набор социальных, экономических и образовательных возможностей для непосредственных обитателей соседств.

Инвестиции направляются и на людей, и на сооружения, а не только на сооружения. Новый общественный центр, читальня или место для спор-тивных форм отдыха часто значат больше, чем еще одно жилое здание.

Очень часто новое строительство куда менее важно, чем улучшение уже имеющихся муниципальных служб или школьной системы.

В принципе градоводство вовсе не обязательно должно инициироваться гражданскими группами извне административных систем, однако случается это чаще всего именно таким образом. В действительности, содержание и нацеленность программы существенно важнее, чем то, каков источник ее возникновения и реализации.

Осмысленное соучастие жителей и дискуссии

Наилучшими экспертами в городе являются его обитатели. Уже поэтому метаморфозы того или иного Места должны происходить снизу-вверх, от сообщества к ратуше, а не в обратном направлении. Перед лицом все большего числа примеров неверного проектирования в наши дни стало модно взывать к все более тщательной проектной проработке. Градоводство, вопреки этой моде, выступает за сокращение объемов проектной проработки, во всяком случае в тех ее формах, что заполнили всю Америку. Именно стандартное градостроительное проектирование произвело основные разрушения в Америке, и слишком часто проектная документация служит не более чем оправданием для мегаломании строительства с ограниченной обоснованностью по существу. Конечно, *встречаются* проектные подходы, которые скорее укрепляют городское начало, но эти альтернативные подходы, как правило, остаются на периферии общего потока.

Из сотен людей, которых я интервьюировала, чтобы написать эту книгу, самыми внимательными знатоками города, которые выступали за применение разумных планировочных принципов, оказывались все же именно лидеры соседств, занятые их реконструкцией, защитники исторических памятников, сторонники развития общественного транспорта, местные торговцы, защитники парков и скверов, и те, почти профессиональные конструктивные критики архитектурных проектов, кто в своих попытках доказать ошибочность предложенного достаточно часто выдвигают новаторские и логически строгие альтернативы. Индивиды этого типа постигают городской организм «изнутри-наружу», строят его образ не на чертежной доске, а на тротуарах, исходят из четкого уразумения того, как нечто делает, а не от идеализированной картины того, как оно должно бы делаться, учитывают особенности людских нужд, а не цены из справочника по стоимости недвижимости. Эти люди учатся тому, как обогащать и усиливать городское целое через укрепление его частей. Это микрообраз городской среды.

К сожалению, доминирует макрообраз города, культивируемый банкирами, застройщиками и градостроителями, которые перегруппировывают части так, чтобы получить такое целое, какое представляется им желанным и важным. В их руках изменение города сверху-вниз, а оно всегда больше разрушает, чем восстанавливает. Они имеют на вооружении «теорию фильтрации»* в любой области, будь то экономика, планирование, градостроительство или жилищное строительство. Согласно теории фильтрации, беднейшие должны получать то, что остается от богатых (жилье, рабочие места и все прочее) по мере движения последних вверх и вовне. Градоводство напротив означает опору на концепцию «капиллярного подъема жидкости».

Планировка это процесс

В рамках градоводства процесс планирования может начинаться во множестве мест. Программа может быть инициирована изнутри сообщества, в администрации или как реакция на порождение частных программ извне. Проблема или набор проблем предьявляется разным сообществам города, и каждое из них должно нести часть общего груза. Вопрос решается через дискуссии и аргументированный спор, а не через волевое решение и непременно связанный с ними конфликт и трения. Это резко отличается от простого перехода на сугубо эгоистические позиции самозащиты сообществ, когда сообщество уклоняется от участия в обсуждении проблемы по принципу «не в моем дворе». Но это столь же разительно отличается и от обычного муниципального подхода, когда избирается наиболее легкий, оппортунистический путь обрушивания проблем на голову хрупких сообществ в лошадиных дозах.

Вот пример: в рабочем соседстве Гринпойнт-Вильямсбург в Бруклине несколько лет назад была закрыта больница на восемь корпусов из-за того, что неподалеку открылся новый госпиталь, и возник переизбыток больничных мест. Закрывшаяся больница

* Речь идет об американской экономической теории, давно ставшей доктриной, согласно которой финансовые льготы, предоставляемые правительством крупному бизнесу, непременно просачиваются дальше, принося выгоды и малому бизнесу, и широкой публике в целом. – Прим. пер.

отвечала нуждам преимущественно итальянского и испаноязычного соседства, состоящего из односемейных домов, небольших многоквартирных домов и фабрик, так что это событие должно было оказать сильное воздействие на район. Это сообщество уже испытало свою долю несчастий, когда молодые семьи выезжали прочь, витрины магазинов замазывались белым и наблюдались все прочие признаки поступательного упадка. Однако с середины 70-х годов, под вдохновенным руководством местной католической церкви*, упадок удалось остановить и начать теснить. К середине 80-х те, кто ранее намеревался выехать, остались и существенно привели в порядок жилища. Появились новые обитатели и новые предприятия. Удалось убедить финансовые учреждения дать льготные ссуды на возрождение территории, были получены и скромные целевые частные гранты, что в целом повысило общий настрой, если не считать опасений, вызванных закрытием больницы.

Прекрасно отдавая себе отчет в том, насколько еще хрупки были первые достигнутые результаты, сообщество обратилось к городу с программой конверсии бывшей больницы – программы, разработанной при помощи Пратт-Центра во главе с Роном Шифманом, уже известным читателю по истории Келли Стрит. Программа сообщества, действительно тщательно проработанная, расчлененная на малые шаги, предполагала преобразование больничных корпусов в новое многофункциональное учреждение, включающее дом призрения на 200 мест, комплекс амбулаторного лечения, квартиры для стариков и для больших семей и небольшой приют для бездомных. Целыми автобусами жители района прибывали для участия в публичных слушаниях дела. Жители свидетельствовали, какие толпы бездомных кочуют по их улицам и в парке, куда они теперь боялись сунуть нос. Город повернулся к ним спиной и превратил больничный комплекс в приют для 700 бездомных, сформировав из них значительную часть общего населения района. Это классический процесс планирования. Программа сообщества для реконструкции закрывшейся больницы

*Во главе с монсеньором Уолтером Ветро из церкви Св. Николая соседство стало образцом самостоятельного решения низовых проблем и остановки упадка. Джозеф Бергер живописно изложил эту историю в статье «Parish Helps Save Neighborhood» (Приход спасает соседство), опубликованной в «Нью Йорк Таймс» 25 августа 1986 года.

превосходила план городских властей по всем параметрам. Город искал одного места, куда загнать как можно большую часть своей гигантской проблемы. Сообщество, со своей стороны, было готово принять и 700 бездомных, но расселить на более обширной территории, так чтобы не допустить сверхконцентрации в одном месте, отдать для них часть бывшего больничного комплекса, используя другие его части под иные свои потребности.

Если бы город принял эту программу, мы имели бы пример действительно *осмысленного* соучастия. Я подчеркиваю слово «осмысленного», потому что в наше время утвердилась практика измерять степень соучастия числом крупных или малых встреч с группами, представляющими интересы сообществ. Но все собрания в мире не стоят ни чего, если людей не слышат и игнорируют их мнение.

Новое, крупное, но не подавляющее

Хотя мы в основном подчеркивали сохраняющий аспект градоводства, этот подход оставляет предостаточно места для нового строительства в солидных масштабах, лишь бы результат не подавлял остальное окружение. Дело не в размерах как таковых, а только в мере соответствия. Действительно, многие крупные комплексы выпадают по масштабу из окружения, и этим объясняется часто встречающееся отождествление крупного и неуместного, однако суть дела не в этом. До настоящего времени наилучший пример работы в крупном масштабе мне удалось найти в Торонто. Там на территории в 44 акра по соседству с коммерческим центром даунтауна и в пятнадцати минутах ходьбы от набережной озера Онтарио, усеянной учреждениями культуры и развлечений, живут десять тысяч человек.

Когда я впервые посетила Торонто в середине семидесятых годов, здесь был хаос из брошенных, полуразвалившихся промышленных построек, свалок, плохо организованных паркингов и пустырей. Размах этой городской «помойки» можно было вполне оценить при взгляде от старого Рынка Св. Лаврентия, красивой кирпичной оболочки вокруг перво-начальной ратуши Йорка, то есть старого ядра Торонто. Рынок и сейчас полон свежей провизией и кишит покупателями. Прямо от Рынка начинается новый

жилой район, именуемый Соседством Св. Лаврентия. Это отнюдь не типический «комплекс», а подлинное городское соседство, с сетью собственных улиц, роу-хаузами, малоэтажными многоквартирными домами, магазинами, офисами, школами, скверами и пешеходными площадками, наново использованными промышленными постройками. По центральной оси лежит полоса зелени, используемая и для пассивного отдыха, и для развлечений, служащая своего рода общественным центром, очерченным соседними улочками. Возникло место, привлекательное и для жителей, и для служащих соседних контор. Здесь нет обычного торгового центра, и его роль исполняет грамотно организованная сеть отдельных, на первый взгляд случайно разбросанных магазинов.

Долгие годы в Торонто разворачивались гражданские «битвы» против «бульдозеризации» и сверхкрупных новых комплексов. По всему городу можно обнаружить успешные результаты этой борьбы в виде нестандартных решений, порожденных сопротивлением стандарту. Город начал творчески реагировать на борьбу соседств, извлекая уроки из прежних баталий. Во всяком случае, на протяжении семидесятих годов торжествовала мудрая концепция полицентричности развития. Экспресс-хайвэй, угрожавшие ткани города, так и не были построены, а новое развитие приводилось в соответствие имевшимся транспортным возможностям. Уточненное зонирование преградило путь проникновению чрезмерного числа зданий-мастодонтов в даунтаун, и всячески поддерживалось дисперсное развитие во множестве мест сразу. Именно в этот период сформировалось и Соседство Св. Лаврентия.

Несколько раз бывая в Торонто на протяжении последних лет, я всякий раз направлялась в Соседство, чтобы следить за его прогрессом. Джейн Джекобс обратила на него мое внимание, и именно она отвезла меня «к Св. Лаврентию» в 1977 году, когда строительство там только начиналось. Я слушала не без скепсиса ее описание предстоящих событий, но время доказало ее правоту. Я не слышала официальной версии событий до Конференции Городов Мира, состоявшейся осенью 1980 года в Бостоне. Выступая там, мэр Торонто Джон Сьюэлл описал «Св. Лаврентий», иллюстрируя городскую политику развития крупных соседств в ткани исторического ядра города. Задолго до того, как он стал мэ-

ром, Сьюлл принимал участие в «битвах соседств», будучи на стороне жителей. У него было здоровое недоверие к девелопинговым компаниям и к планировщикам, и он знал, что хотя обойтись без них невозможно, единственным способом заставить их произвести на свет нечто стоящее было вынудить их «подчиняться воле настоящих людей». Сьюэлла как-то не пугало то, что он называл «человеческим принятием решений».

Вместо того, чтобы начать с проекта детальной планировки, – объяснял Сьюэлл, – город направил планировщиков к жителям с целью выяснить их желания, изучить все улицы по соседству и здания, стоящие на них, чтобы понять, что делает их гибкими и работоспособными. После этого город принял стратегию развития (в противовес обычному плану), которая содержала немало целевых установок, но очень немного правил. Эта стратегия опиралась на несколько фундаментальных оснований:

«Прежде всего, мы стремились закрепить связь соседства с общей тканью города, что требовало распространить уличную сеть без разрушения. Решетка улиц обладала ясностью и способствовала интегрированности целого, хотя мне не были известны решения, где за уличной «решеткой» признавалась бы ценность.

Во-вторых, мы приняли за правило, что все здания должны выходить на улицу. Эта открытость неплохо работала в девятнадцатом веке и ни мало не потеряла актуальности в наши дни.

В-третьих, мы потребовали человеческого масштаба, установив предел высоты в восемь этажей, что было новинкой в Торонто.

В-четвертых, мы позаботились о разнообразии. Разные архитекторы работали над различными частями, и мы включили непременно многообразие типов застройки (кооперативы и низкодоходные здания для лиц с разным уровнем достатка), чтобы обеспечить многообразие в составе жителей и чтобы навскидку нельзя было отличить субсидируемое жилище от коммерческого.

В-пятых, мы позаботились о переплетении функций: жилье, магазины на первых этажах, офисы.

В этой схеме города функционировали неплохо раньше, и нас интересовало преобразовать город в соседство, чтобы одно не выпадало из другого по характеру. И вновь все это родом из девятнадцатого века. Нам хотелось быть старомодными, вместо того, чтобы отдаться на откуп нахальной современности, – добавил

Сьюэлл не без иронии. – Здесь нет никакой нарочитой новизны, и мы просто воспроизвели вид города прошлого века».

Думаю, что именно это и было инновацией в наши дни, и достаточно смелой.

Джейн Джекобс добавила к этому: «Когда федеральное правительство получило программу и запрос на ее финансирование, ее тут же завернули обратно. Там сказали, что все это слишком старомодно, хотя вообще-то это лишь опережало приход новой моды на старое. Ничего подобного не поступало в виде проектов со времен Великой Депрессии. Авторы настаивали на том, что не зачем все планировать в мелочах, что город выступает за гибкость развития, что это не космический корабль, который вот-вот улетит навсегда, что можно всегда вернуться к исходным посылкам и внести поправки, и что на земле это вполне резонно, что нужно проектировать здания так, чтобы их можно было по-разному использовать. Так, к примеру, они построили школу в жилой дом (фактически, там две школы встроены в два жилых дома – впервые в Канаде) и спроектировали его таким образом, что если школе потребуется расширение, можно сделать это в рамках имеющейся конструктивно-пространственной системы. Если школа напротив будет сокращаться, высвобождающиеся площади могут снова превратиться в жилые квартиры. Они сознательно проектировали жилье таким образом, чтобы в будущем квартиры первого этажа смогли бы превратиться в магазины, или быть объединены в большие пространства для иных надобностей. Это реальный город, а не космический корабль. И все это отдает радикализмом».

Джекобс отмечала и недостатки, но четко показала, что все они поддаются исправлению. Есть конечно известное единообразие: все здания в кирпиче, все столярные изделия в дереве, окрашенном в белый цвет, частью проектный стиль воспроизводит Викторианский характер старых соседств Торонто. Поначалу не было, естественно, патины, которую приносит время, и тех малых изменений, что привносятся людьми по мере обживания в среде. Торонто – город в кирпиче, а единый белый начнет сменяться разноцветьем и дополнительным декором. «Слишком много новых построек одного времени в одном месте, – говорит Джекобс, – но это уже фрагмент города, а не жилой комплекс».

«Дополнительное отличие «Св. Лаврентия», – подчеркивает Джекобс, – в том, что соседство формируется по стадиям роста, а не по фазам реализации раз навсегда утвержденного проекта. Конкретные проекты разрабатываются в ответ на озвученные новые потребности. Это было совершенно неслыханно, чтобы планировщики согласились с тезисом, что им неизвестно, что в точности будет необходимо в скором будущем».

Вслед за становлением Соседства Св. Лаврентия был осуществлен весьма шикарный частный проект застройки Маркет Скуэр всего в нескольких кварталах, по другую сторону старого рынка. Проект осуществлен одним из крупнейших канадских застройщиков – «Олимпия и Йорк», работающим и в США в стиле «больших проектов».

Маркет Скуэр не слишком велика по американским масштабам, но крупна достаточно, чтобы иметь привлекательность сугубо делового предприятия, будучи самым дорогим среди новых комплексов Торонто. Подобно «Св. Лаврентию», Маркет Скуэр сохранила решетку улиц, выдержана в лимите восьми этажей по высоте, имеет магазины, обращенные на улицу и со вкусом поддержана ландшафтной архитектурой. Место нравится и жителям, и прохожим. Там есть дорогие рестораны, сауны, спортивные залы и бассейн, – все, что может скрасить жизнь тем, кто может себе это позволить. При этом Маркет Скуэр не подавляет своего соседа, будучи удобным переходным звеном между «Св.Лаврентием» и башнями даунтауна. Рекламные проспекты застройщиков всячески подчеркивают именно те черты района, что делают его добротной частью старого соседства, и надо полагать, владельцы знают, что рекламировать. По сути, это сугубо рыночное решение организовано по тем же принципам, что и соседство, ничего при этом не потеряв. Различие лишь в финансовом статусе жителей.

Викториана в Саванне или Келли Стрит – весьма разнящиеся, но в равной мере старые соседства, где принципы градоводства себя оправдали. Однако Соседство Св.Лаврентия в Торонто показывает, что принципы градоводства могут быть столь же осмысленно применены в новом строительстве, как и при реконструкции, и что задача решаема в случае государственного финансирования. При этом стоит заметить, что фундаментальные

принципы «Св.Лаврентия» отнюдь не новы, что их использовали и в США, в середине 60-х годов, когда Нью Йорк позволил себе эксперимент в Гринвич Вилледж. Этот эксперимент стал прямым следствием столкновения его обитателей с городом, при этом вовлекалось «низовое» жилое движение, возглавляемое Джейн Джекобс. Хотя Гринвич Виллидж предварительно не расчищали, цель была такой же – влести новое в обветшавшее старое без того, чтобы уничтожить старое, так как характер и рисунок «штопки» были избраны самими обитателями Места.

Ранний прецедент «заполнения»

Дома Вест Виллидж выросли в результате битвы, которую в 60-е годы вело сообщество Гринвич Виллидж против проекта грандиозной реконструкции – один из первых случаев, когда сообщество в Нью Йорке выиграло в конфликте со смешанным казенно-коммерческим планом, грозившим не оставить на Месте камня на камне. В 1961 году город объявил программу высотной застройки на месте западного окончания Вилледж, между Кристофер Стрит и Одиннадцатой Стрит. Программа предполагала снос четырнадцати кварталов, где были и старые многоквартирные дома, и отдельные дома из кирпича, и браунстоуны, и дома с мансардами. Все это было объявлено руиной, не имеющей ценности, «ничьей землей», согласно справке городской Комиссии планирования. Однако изыскание, проведенное сообществом, показало, что на территории жили 700 семей и функционировали более 80-ти предприятий, на которых работали сотни людей.

По программе властей группы высотных зданий должны были встать на месте всей прежней малоэтажной мозаики, однако после всех выселений и сносов общее число жилищ должно было возрасти всего на одну треть. Разношерстные обитатели соседства, позже превратившиеся в Комитет Вест Виллидж, выступили против программы и, избрав Джейн Джекобе (она только что завершила свою книгу о жизни и смерти великого американского города) председателем, наняли собственную архитектурно-проектную группу, которая должна была выработать альтернативное предложение. Альтернатива, известная как Вест Виллидж Хаузиз, состоит из сорока двух пятиэтажных домов без лифтов, соору-

жение которых не требовало ни сноса, ни выселений, предполагала сооружение 420 новых квартир. Лозунгом комитета было: «Ни один человек и даже ни одна ласточка не будут выселены!»

Вест Виллидж Хаузиз прошли весь мыслимый крестный путь, включая даже наложение ареста за неуплату налога на недвижимость, благодаря чему критики могли найти поводы для принижения роли результатов, а защитники – для обвинения чиновников в изощренных формах саботажа. Редкий проект, возводимый некоммерческим образом, укладывается в рамки сметы и сроков постройки; и этот не стал исключением из правила. Из-за его нестандартности и неприязни властей, он имел столько противников (в особенности пугал факт альтернативного проектирования за счет средств сообщества), что само его воплощение вообще следует считать чудом.

В 1962 году, когда «война миров» только разгоралась, официальная доктрина требовала, чтобы различные функции не реализовались в одном и том же месте, чтобы старые постройки уступали место новым, что для жилищ среднего класса лучше всего подходят высотные здания, со всех сторон окруженные открытым озелененным пространством. Комитет Вест Виллидж оспаривал все эти элементы доктрины, добавляя к ним еще многое, и никто из тех, кому доводилось ходить по этим, бывать в домах, мастерских и студиях, не мог бы поступать иначе.

Комитет пришел к выводу, что соседство отличается и силой, и здоровьем, что оно не нуждается в крупномасштабном вторжении, но его можно упрочить через заполнение множества пустующих площадок случайной формы в плане. Это в основном были заросшие жесткой травой малопривлекательные пустыри, оставшиеся после того, как давно уже были сняты рельсы старой ветки грузовой железной дороги. Сохранение существующей масштабности и гибкость проектного решения были определены как главная целевая установка. К тому же план работ должен быть осуществлен без укрупнений и обобщений, так, чтобы масштаб работ был зависим от степени доступности участка, без насильственных претензий на частную собственность. В результате возникли три проектные варианта поэтажного плана пятиэтажной застройки без лифтовых шахт с переменной шириной и глубиной корпуса, чтобы можно было их вписать в любой план участка. В «дерев-

не» давно привыкли к безлифтовым домам из кирпича и браунстоуна, они всегда находили квартиросъемщиков, так как лифты не только дороги сами по себе, но и их шахты занимают значительное место. Как и в традиционных домах, первый этаж в новых был приподнят над уровнем земли, а полуподвальный уровень приспущен на несколько ступеней относительно тротуара. Там, где место это позволяло, на верхних уровнях были расположены двухэтажные квартиры, к которым вели четыре лестничных марша. Каждый уровень мог дать место двум трехкомнатным или одной четырех- и одной двухкомнатной квартирам, что обеспечивало проживание семей разнообразного состава. Ориентация квартир варьировалась от этажа к этажу, так что гостиные и кухни менялись местами так, чтобы, как писала Джекобс, «в любой момент дня и ночи чьи-то глаза и уши следили за делами в соседстве», не оставляя вниманием ни улицу, ни задние дворики.

К тому же здесь вообще не было открытой автостоянки – за счет использования гаража по соседству, зато было четкое разделение частного и публичного. Известных опасностей пространства, куда в действительности может зайти кто угодно, удалось избежать. Напротив, нашлось место для общественных площадок, раскрытых на улицу, что только усиливало традиционно оживленный характер здешних улиц. Обе эти особенности резко противоречили тогдашнему стандарту планировочных решений, требовавших высоких зданий, окруженных газонами, не предусматривающих того, что на них можно сидеть или лежать, автостоянок и публичных пространств. Одна из новых проектных схем предполагала, что на первом этаже может быть или квартира, или магазин, обеспечивая необходимую гибкость конструкции во времени, что также нарушало святая святых градостроительства.

Это был первый в Нью Йорке пример того, что теперь планировщики именуют заполнением или «пломбированием», когда новые постройки вписываются в очертания имеющихся пустот, не разрушая ничего вокруг себя. Таким образом каждая без исключения позиция программы Вест Виллидж была красной тряпкой для «специалистов» своего времени. Сегодня все это кажется таким элементарным: «Простота программы обманчива, – писала Джекобс. – В нее влилось немало творческой энергии – и в планировку, и в архитектурное решение. Проект был разработан так,

чтобы адаптироваться к любой дыре, к любой щели в «деревне» или в другом месте. Мы видели, сколько дыр просвечивает в ткани города, а нашу программу можно реализовать и на участке диаметром всего 15 метров. Городские чиновники были насмерть перепуганы тем, что мы могли получать новое, не снося ничего старого. И еще более их напугало то, что сообщество делало это самостоятельно».

Программа была слишком радикальна для времени своего рождения. Никто не желал ее воплощать. Оппозиция состояла из чиновников мэрии, возмущенных неслыханной претензией сообщества на осмысленное соучастие в проектировании; из частных девелоперов, противившихся тому, чтобы коммерчески привлекательные участки были превращены в неприбыльное жилье, проекты которого, к тому же, создаются в недрах самого сообщества.

Рашель Уолл, также одна из лидеров битвы, наряду с Джейн Джекобс, въехала в черту соседства вместе с мужем-художником буквально за день до того, как была опубликована официальная программа реконструкции. Театральный продюсер и эксперт паблик рилейшенз, Уолл имела не больше опыта, необходимого для предстоящей баталии, чем кто-то иной. Однако вступив в дело, Уолл никогда уже из него не вышла, оставаясь и сегодня одним из главных защитников «деревни». Она одной из первых выступила оппонентом Вествея – отрезка хайвэя длиной четыре мили и ценой 2.000.000.000 долларов, который предполагалось провести прямо через Вест Виллидж Хаузиз, – выиграв дело в суде. И она же остается консультантом горожан-воителей, где бы не происходила «война», в Нью Йорке. С первой битвы за Вест Виллидж миновало уже столько баталий, что Уолл припоминает ее отчужденно:

«Мы в самом деле могли утвердить новый прецедент, которым «смогли бы воспользоваться и в других районах, но оппозиция постаралась, чтобы такого ни в коем случае не случилось. Они создавали бесчисленные задержки, раздували сметы, отговаривали строителей от участия в конкурсе на реализацию, всячески охаивали проект. Препрады громоздились одна за другой с завидным постоянством, все удлиняя процесс. На нашем пути не только воздвигались все давно известные барьеры, но даже специально

изобретались новые, и мы никогда не могли знать в точности, кто на этот раз работает против и кто нажимает кнопки».

Естественно, что сдвиги в экономике (инфляция, рост ссудных процентов при увеличении числа жилищ для среднего класса) работали только на усиление политической и технической оппозиции. Пришли и ушли два мэра подряд, пока наконец в 1969 году городское Бюро оценки наконец не одобрило программу строительства в рамках общей программы среднедоходного жилища. За этим последовали еще три года бюрократической волюнтаричности, из-за чего цена строительства удвоилась к 1972 году, когда оно наконец было начато, – спустя 10 лет после того, как сообщество выработала свою программу! Сложности не кончились и теперь: когда город погрузился в финансовый хаос 1975 года, строители бросили площадку, оставив стройку незавершенной и на грани полного банкротства. Общий объем федеральных субсидий на среднедоходное жилье был поглощен двумя высотными комплексами в других частях города. Город заявил, что для Вест Виллидж Хаузиз таких субсидий не будет, поскольку загрязнение воздуха от грузового транзита неподалеку превышало городские нормы. Город отказал в пролонгации ссуд по закладным, отменил первоначальный план продажи квартир как кооперативных и продал комплекс тому самому застройщику, который раньше от него отказался. Здания были завершены и превращены в доходные.

Итак, после многих лет урезания сметы за счет всяческих архитектурных изысков, внешний вид завершенных строений отнюдь не приводил в восторг. И все же, когда квартиры были наконец выставлены на продажу, заселение произошло мгновенно (при долгом списке ожидающих и весьма медленном обороте), а это всегда явный признак успеха. Сегодня проходишь через соседство, едва вообще замечая Вест Виллидж Хаузиз, – они вросли в среду гораздо крепче, чем это могло бы когда-то произойти с высотными жилыми башнями. Во всяком случае можно отметить, что Вест Виллидж Хаузиз, распространившиеся на шесть кварталов, проскальзывая между более старыми зданиями и обтекая их, создал приемлемый фон для бесконечной череды заметных, прекрасно, даже роскошно значительно позже отреставрирован-

ных зданий, многие из которых исчезли или затерялись бы в случае реализации первой официальной программы.

По своей планировочной и архитектурной гибкости, по потенциальной экономической эффективности Вест Вилледж Хауез сыграли пионерную роль. Две фундаментальные цели, поставленные в опубликованном в 1963 году плане Комитета Вест Виллидж, были достигнуты: «а выполнить обещание, данное соседям по сообществу и мэру Роберту Вагнеру, что соседство может быть качественно преобразовано изнутри, если только угроза тотальной реконструкции будет снята, и б) разработать в качестве примера для других практический прием гармонического включения нового жилья в существующее сообщество без значительных жертв со стороны людей, которые уже давно живут здесь».

Это была Пиррова победа в лучшем ее варианте. Даже при оптимальных исходных обстоятельствах изменение под руководством самих жителей было в то время почти неосуществимо. Семнадцать лет противостояния и торможения гарантировали, что немного уроков будут извлечены из этого опыта. И в самом деле, в наше время при упоминании этого опыта (если его вообще вспоминают) его обычно называют в числе неудавшихся экспериментов. Как отметил один из наблюдателей, «специалисты» постарались, чтобы их правота была признана. С грустной улыбкой Уолл говорит: «Людям не хочется вновь оказаться в такой же безобразной ситуации. Как сказать людям, что город все время лгал? Мы отнюдь не стремились оказаться в роли предпринимателей. Мы только старались, чтобы разработанные нами концепции были наконец опробованы на практике». 14 октября 1974 года редакционная статья «Нью Йорк Таймс» отдавала должное целям, поставленным в Вест Виллидж Хауез, – «доказать, что новое строительство может усилить особенности среды и стиля «деревни», а не разрушить их безвозвратно». Дальше отмечалось, что «хотя проектное решение было сведено к предельной экономии ради того, чтобы программа выжила, осталось много такого, что можно одобрить, будь то уместный масштаб, сохранность соседств или отличная планировка квартир». Однако, завершал комментатор, трактовка программы городскими бюрократами была такова, что Вест Виллидж Хауез остались «незапланиро-

ванным памятником системе, нацеленной на саботаж и на то, чтобы город удушил себя «красными линиями».

По мнению многих, Вест Виллидж Хаузиз непривлекательны в архитектурном отношении, и в лучшем случае могут быть названы «простыми». Это, однако, лишь подтверждает, что все, создающее добротное соседство, может быть усилено эстетическими свойствами, но не более того. Художественную привлекательность слишком часто используют как критерий для оценки возрождения соседств, хотя в этой специфической задаче этот критерий едва ли конструктивно применим. Важнее всего, что Вест Вилледж Хауез соответствует характеру ткани города и непосредственного окружения. Достаточно крупная территория осталась живой и привлекательной, и главным результатом оказались стабильность и улучшение целого, а не изменение как таковое. Вопреки художественной неполноценности, именно эти базисные характеристики придали проекту ценность.

Единственным реальным пороком реализации оказались утрата части жителей и части предприятий в контексте объемлющей территории. Если бы Комитет Вест Виллидж мог оперировать на большем пространстве, этих потерь могло бы и не быть. И все же процесс сработал, так как люди были вовлечены всерьез, обсуждение проблем было всесторонним и подлинный проектный процесс состоялся.

В городах Америки не счесть пустырей, которые можно было заполнить в соответствии с местными нуждами и приоритетами до того, как еще одно действующее здание или живое соседство падут жертвой бульдозерного ножа с огромными социальными и экономическими потерями. Вот общий урок из историй Викторианы, Келли Стрит, Маунт Оберн, Соседства Св. Лаврентия и Вест Виллидж Хаузиз в Нью Йорке. Перед городскими соседствами, будь они усталыми или изрядно разрушенными, есть нечто, находящееся за пределами выбора только между упадком и суперреконструкцией через спекуляцию. Неспособность широко применить новаторские решения несет в себе потери такого масштаба, какого эта страна более не может себе позволить.

Глава седьмая
**ПЛАНОВОЕ СОКРАЩЕНИЕ
ПЕРИМЕТРА**



Глава седьмая

ПЛАНОВОЕ СОКРАЩЕНИЕ ПЕРИМЕТРА

Растратная экономика

Термин плановое сокращение возник в Нью Йорке в середине семидесятых годов. Сведенное к простейшему определению именно в этом ньюйоркском смысле, это словосочетание означает лишь то, что процесс ужимания города и в численности жителей, и в общем объеме ресурсов (именно это и происходило повсюду) должен быть регулируемым или плановым. Соответственно, ресурсы города должны локализоваться с тщательным учетом процесса планового сокращения, и именно то, где и как эти ресурсы должны размещаться, составляет суть и смысл процесса. Рожденная в особых условиях Нью Йорка, с начала семидесятых эта философия применялась с размахом во всех старых городах Америки, что привело к результатам, сходным с теми, что принесли с собой первые послевоенные годы.

Те ранние программы ассоциируются с именем и взглядами одной личности, Роберта Мозеса, и точно также плановое сокращение нашло выражение в деяниях одного человека – Роджера Старра, возглавлявшего ньюйоркский Департамент жилищ и развития с января 1974 года по июль 1976, после чего он стал обозревателем «Нью Йорк Таймс». Старр провозгласил свою доктрину 14 ноября 1976 года в статье «Уменьшая Нью Йорк», помещенной в «Нью Йорк Таймс» Мэгэзин. Хотя его интерес был сосредоточен на Нью Йорке, Старр представил рациональные обоснования для минимизации публичных инвестиций вообще в старые соседства, равно как и рационально звучавшие оправдания для вложения средств в крупные и сверхкрупные проекты нового строительства. В наше время аргументация, предложенная Старром в той давней статье, по-прежнему определяет главное направление в американском градостроительном мышлении.

Надо отдать Старру должное: в его статье то, что другие и совершали, и обдумывали, было высказано честно и открыто:

«Если городу необходимо выжить при уменьшившемся населении, жителей следует всячески поощрять к тому, чтобы они концентрировались в Местах, остающихся живыми. Такой тип внутренней миграции – естественное перетекание из мест, утративших привлекательность, заслуживает всемерной поддержки. Задача градостроителя не в том, чтобы инициировать тенденцию к покиданию мест, но в том, чтобы наблюдать и анализировать процесс и использовать его так, чтобы общественные средства направлялись только в те зоны, которым не грозит умирание.

Очевидно, что невозможно изгнать несколько остающихся семей с территории, которая в целом оказалась покинута. Однако чаще всего отчаяние людей в такой зоне столь велико, что целые кварталы легко поддаются расчистке через отчуждение собственности, по которой скопились просроченные налоги на недвижимость. Нездоровые здания можно снести, а остающимся семьям предложить льготы по переселению.

Федеральные жилищные субсидии могут быть использованы для поощрения оттока жителей из зон, находящихся в упадке: получая шанс серьезной материальной поддержки, многие семьи начинают задумываться над тем, так ли уж многое в действительно связывает их с привычным, но полуразрушенным окружением, как они привыкли считать.

Со временем зона расселения в старых частях города приобретет новую конфигурацию, соответствующую меньшему населению, обеспечивая такую его плотность, которая сделает муниципальные службы экономически эффективными.

Полосы пустых кварталов можно тогда совершенно очистить от следов застройки, закрыть станции метро, приостановить работу городских служб, а землю оставить отлогом, пока экономические и демографические перемены не позволят вновь пустить ее в оборот».

Критики планового сокращения периметра говорят о «скрытых целях». Защитники отмечают точку зрения критиков как «параноидальное противодействие всяческому развитию». В действительности цели вовсе не скрыты, и последний из процитированных абзацев статьи Старра («землю оставить отлогом, пока экономи-

ческие и демографические перемены не позволят вновь пустить ее в оборот») означает, что расчищенная земля должна лежать в нафталине до тех пор, пока частные инвесторы не придут к выводу, что она вновь обладает ценностью. Градостроительное проектирование и зонирование становятся тогда служанками девелопинга, а не инструментами демократического процесса и целенаправленных перемен, тогда как слабости и противоречия планового сокращения периметра полностью игнорируются.

Согласно доктрине планового сокращения, один комплекс на 1000 квартир, построенный одним крупным девелопером на расчищенном участке, гораздо предпочтительнее, чем 10 программ в масштабе соседств, создающих по 100 квартир каждая, и «эхо» развития в окружающей зоне. Беднейшие слои в этом случае трактуются как «идеологический локомотив», как заметил один наблюдатель. Новые мегапроекты провозглашаются как средство создания рабочих мест и сбора налогов, чтобы поддержать бедных, тогда как программы прямой помощи усекаются или «сокращаются» потому, что город не может себе их позволить. При этом маломасштабные проекты иногда вызывают аплодисменты, если только их осуществляют частные, а не «коммунальные» девелоперы. Считается, что строительство новых хайвэев и насыпной грунт более заслуживают крупных капиталовложений, чем любой длины список меньших и менее дорогих творческих проектов, которые должны ответить сугубо местным нуждам. Согласно доктрине планового сокращения, процесс совершенствования в пределах соседств не признается ценным до тех пор, пока спекулянты или крупные строительные фирмы не сочтут его стоящим вложения средств. Цена недвижимости есть единственная фундаментальная ценность, тогда как сами соседства не трактуются в ценностном отношении, независимо от их реальной полезности, пока та не получит признание в качестве рыночной цены.

Вот как об этом говорил публицист Джим Слипер в неопубликованном исследовании «Представляя интересы ньюйоркских девелоперов: жизнь и труды Роджера Старра», выполненном в Колумбийском университете в 1983 году:

«Старр не дал себе труда объяснить, как собственно следует внедрять концепцию планового сокращения периметра. Не мог

же он в самом деле всерьез считать, что Оклахома с нетерпением ожидает бедных негров и пуэрториканцев... Зная национальную статистику, он не верит что где-то в других местах для них достаточно рабочих мест.

Старр не мог верить и в то, что фавелы Юга могли предложить людям лучшие условия, чем соседства в Нью Йорке. И в то, что можно как-то повернуть назад приток бедных мигрантов (не меньший, чем в двадцатые годы), если знать о чудовищных условиях жизни в городах третьего мира...

И разве тот факт, что соседства, вроде Бушвика или Моризании, были опустошены «красными линиями», сносом кварталов, спекуляцией, извлечением сверхнормативной прибыли и игрой по закладным до того, как вытеснение рабочих мест лишило их налоговых поступлений, не означает, что районам, вроде Вильямсбурга или Саунвью, которые Старр предлагает консолидировать через «внутренние миграции», может грозить точно такая же участь? Что бы могло их сохранить, если рынок недвижимости полностью откажется от вложений в недвижимость невысокой цены? И каким же образом направить именно в них поток переселенный таким образом, чтобы не подорвать рынок жилищ в Северном Бронксе или Южном Бруклине?»

Старр – крупный господин, носящий очки в темной оправе; залысины придают ему особенно ученый облик. Он умен, красноречив, жестко полемичен. Обычно его суждения уязвимы для критики и их можно интерпретировать существенно иначе, чем это делает сам Старр, однако отмахнуться от них нет никаких оснований. Многие годы Старр руководил наиболее влиятельной из ньюйоркских гражданских групп – Гражданским Советом по жилищи и планированию. Поэтому, когда во время своего официального доклада в Ратуше Старр призвал к плановому сокращению старых соседств, он вызвал такую ярость у всех сторонников городской бедноты и представителей среднего класса, живущих в угрожаемых соседствах, которые постоянно взывали к увеличению, а вовсе не к сокращению муниципальной помощи.

«Меня окрестили безумцем, жаждущим геноцида, и врагом человека», – писал Старр в «Таймс Мэгэзин», – только за то, что я предложил планировщикам изучить вопрос планового сокращения периметра». В публичных выступлениях, в статьях и в частных бе-

седах Старр с видимым удовольствием дразнит общественное мнение. Плановое сокращение вызвало незамедлительную позитивную реакцию у тех строителей, банкиров и политиков, кто только искал предлог, чтобы изъять или по крайней мере прекратить вложение средств в те соседства, которые уже на кажутся им удачным вложением капитала. Частные финансовые ресурсы всегда инвестируются в городские территории избирательно, и это вполне нормально. Однако критерии для общественных инвестиций нельзя соотносить с критериями частных капиталовложений, где идея прибыли безусловно первична. Публичные средства должны служить общественным же целям и направляться туда, где ощущается их нехватка, вовсе не обязательно следуя за частными инвестициями или подкрепляя их.

«Под плановым сокращением я подразумевал только то, что сокращение старых городов есть факт, – объясняет Старр, делая отсылку к десятилетиям бегства частного предпринимательства и горожан среднего уровня дохода. – Я лишь утверждал, что необходимо планомерно регулировать этот процесс подобно тому, как приходилось планировать разрастание в эпоху, когда все считали, что старые города будут расти до бесконечности. Город с меньшим экономическим потенциалом, чем Нью Йорк, если сопоставить его десять-пятнадцать лет назад с ним сегодняшним, не может позволить себе тот же уровень услуг для той же самой численности населения, если люди рассредоточены на тех же километрах улиц. Их надлежит побуждать селиться теснее друг к другу, чтобы и при дальнейшем сокращении численности населения, городские службы могли функционировать нормально.»

Однако плановое сокращение содержит в себе куда больше, чем просто один из подходов к решению городских проблем. Эта концепция заставляет вспомнить «отсеивание» – старый медицинский термин, означавший оказание преимущественной лечебной помощи, в которой отказывалось тяжело раненным в пользу тех, кому медицина имела шанс помочь. На федеральном уровне «отсеивание» представляет собой целый набор возможностей: программы развития нацеливаются в строго обозначенные точки на карте, критерии для отбора программ выбираются по уровню дохода или уровню образованности населения или назначаются иные критерии для отбора цели вложений по зара-

нее заданным направлениям. Различные варианты планового сокращения и «отсеивания» широко используются для оправдания избранных программ, отклоняющих вложение публичных средств с сомнительной пользой для общества.

Сокращение расходов на поддержание общественного транспорта в Нью Йорке, чтобы направить больше средств на строительство городских хайвэев, вторит общенациональной трагедии некогда великой системы железных дорог, чтобы затратить гигантские средства на сеть хайвэев, оставивших после себе опустевшие города и фермы. Переброс государственного субсидирования в Солнечный Пояс, как если бы весь Снежный Пояс был анахронизмом, похож на переброс капиталовложений из старых соседств, наиболее нуждающихся в поддержке, в потенциально более прибыльные зоны. Субсидии для инфраструктуры новых пригородов, вторгающихся в сельский ландшафт, при безразличии к нуждам существующей инфраструктуры, значат то же самое, что выделение средств на городские комплексы, вроде Кооп-Сити или Рузвельт Айленд, при том что Южному Бронксу предоставляется возможность погружаться ниже минимума потребностей.

Чисто внешне плановое сокращение звучит абсолютно логично, не в меньшей степени логично, чем «гранд-проекты» Роберта Мозеса, который исходил из того, что если вы снесете бульдозерами одну трущобу* и застроите место наново, то людей из следующего, подлежащего сносу района, можно переселить во вновь застроенный, и таким образом двигаться через весь город, замещая один квартал за другим. Старр называет изъятие средств у оказавшихся в беде соседств разумной передислокацией ограниченных ресурсов, вследствие чего должна произойти здоровая консолидация города. Результаты же весьма далеки от намерений.

Вместо здоровой консолидации происходит поляризация города: ускоренный распад слабых соседств, с одной стороны, и ускоренные инвестиции в избранных точках, с другой. Существующие жилые районы, как бы ни была велика степень их соци-

*Конечно же, далекие от них специалисты, а не жители определяют, что такое трущоба или «соседство», подлежащее замещению, и основой для такого определения служит оценка построек, а не людей.

альной сцепленности, или выводятся из равновесия за счет перегрева рынка недвижимости, запущенного перебросом публичных средств, или оказываются заброшенными как неподдающиеся спасению. В итоге общество несет огромные экономические и человеческие издержки, наиболее очевидной из которых стала эпидемия бездомности, бушующая в наших городах сегодня, тогда как десяток лет назад о бездомных почти не было слышно.

«Страна находится на перекрестке в сфере жилищной политики», – писала Кристина Росамондо в журнале «City Limits», в январе 1988 года, предвзяя жилищные программы кандидатов на президентских выборах. Ситуация с доступным по ценам жильем выглядела в то время достаточно мрачно:

«При том, что нужда в доступном жилище никогда со времен Второй Мировой войны не была так велика, участие федеральных властей в решении жилищных проблем семей с низким и средним доходами упало почти до уровня времен Великой Депрессии. Федеральные расходы на жилищную программу за время президентства Рейгана упали более чем вдвое – с 32 миллиардов долларов в 1981 году до 13 миллиардов в 1986. В семидесятые годы ежегодно строилось или восстанавливалось около 200.000 квартир для лиц со средне-низкими доходами. При Рейгане страна не строитла и десятой доли этой величины. Муниципальная жилая застройка пребывает в упадке, и требуется более 20 миллиардов долларов, чтобы привести ее в порядок.

Выплаты по многим федеральным жилищным программам были исчерпаны в начале девяностых годов, и тогда же истек срок правительственных контрактов для поддержки частных застройщиков муниципального жилья. 288.000 субсидий на новые квартиры по Разделу 8 исчезнут между 1988 и 2000 годами вместе с этими контрактами и еще 750.000 субсидий на квартиры в реабилитированных домах.»

Нынешний кризис бездомности нередко приписывают резкому сокращению федеральных вложений в жилье в начале 80-х. Однако, как справедливо отмечала Росамондо, усечение этих расходов началось в 70-е годы, при Никсоне и Форде, стало более заметно при Картере и резко ужесточилось при Рейгане. Эта прогрессия происходила на фоне реализации схемы планового

сокращения в старых городских центрах – в Чикаго, Детройте, Ньюарке, Сент-Луисе и Бостоне. Таким образом, по мере того, как ускорилась утрата старых жилищ, на замещение их новыми оказывалось все меньше и меньше денег.

Инвестиции направлялись или вовне, за пределы городов, или в новые мегакомплексы, вроде Кооп-Сити, но только не в существующие соседства, которым была нужна небольшая поддержка.

Поляризация разворачивается в системе коммерческих и промышленных районов, автономные сети взаимосвязей между которыми поддерживали друг друга достаточно прочно. Подъем цены недвижимости, который следует за вытеснением этих районов жилой застройкой или смешанной офисно-жилой, разрушает их стабильность не меньше, чем бегство бизнеса, непременно следующее за недоинвестированием зоны. Результирующий эффект – утрата рабочих мест «синих воротничков», представляющих сугубо городское население, и появление рабочих мест «белых воротничков», заполняемых по преимуществу людьми из пригородов.

Соседства в Нижнем Манхэттене, когда-то наполненные производством, от типографий до шляпных мастерских, а теперь – дорогими офисами и квартирами, прекрасная иллюстрация этой тенденции. Трудно найти старый город, в котором не нашлось бы старого производственного района, который превратился в зону дорогих жилищ или хотя бы башенных домов. И хотя общенациональная тенденция заключается в общем сокращении старого производственного сектора, градоформирующая политика во много раз его усилила и ускорила.

«Фильтрация» не срабатывает

Плановое сокращение периметра означает, что районы, вроде Викторианы в Саванне, Маунт Оберн в Цинциннати или Келли Стрит в Бронксе, попросту подлежали бы списанию до того, как им был дан шанс на возрождение. Разумеется, не предполагалось, что кто-то захочет перебраться в такие соседства, а жившие там захотят во что бы то ни было остаться. И безусловно, никто не догадывался что найдутся желающие восстановить тамошние по-

луразрушенные постройки. Сегодня квартиросъемщики с низкими доходами все еще вынуждены продолжать разрушающий душу поиск доступного жилища и приемлемого места работы неподалеку. Предполагается, что доступное жилье должно «отфильтровываться» для них, благодаря расширению роскошного сектора рынка, подогреваемого зонированием и налоговыми льготами. Однако теория фильтрации не желает работать. Эллиот Склар, профессор урбанистики Колумбийского университета, не оставил камня на камне от мифологии фильтрации в своем письме, опубликованном «Нью Йорк Таймс» 10 сентября 1987 года. Письмо было спровоцировано редакционной статьей, в которой содержалась поддержка весьма спорного проекта жилого комплекса для среднего класса в Бронксе, известного под названием Тиббет Гарденз. В письме, в частности, говорилось:

«Чтобы фильтрация начала работать, группы населения среднего уровня дохода должны переместиться в новые комплексы, оставляя прежнее свое жилье для групп населения с более низкими доходами с предоставлением им скидки по квартирной плате, при этом все остальное должно остаться без изменений.

Но в том-то и дело, что все остальное никогда не остается без изменений.

Теория фильтрации предполагает, что число тех, кто ищет крышу над головой, будет стабильным, чтобы спрос не рос быстрее предложения. Но и с этим дело обстоит не так. Нехватка жилищ автоматически умножает число нуждающихся, тогда как при ослаблении проблемы снижается и число искателей крыши над головой. Законы рынка таковы, что более обеспеченные должны быть обеспечены раньше, чем на это получают шанс их менее удачливые сограждане. Концепция фильтрации исходит к тому же из того, что неудачно размещенные группы людей со средним доходом, обитающие вне городской черты, отнюдь не будут претендовать на то жилье, что должно «отфильтроваться» городским бедным.

Между 1930 и 1970 годами, когда население города сократилось на 1 миллион человек, потребностям беднейших семей служило 150.000 новых муниципальных жилищ. С 1970 года по 1980 год город утратил еще 800.000 жителей, однако потребности беднейших в жилье только выросли... Вопреки росту предложения

на рынке в связи с сокращением городского населения, мы имеем дело отнюдь не с положительной «фильтрацией», а с увеличением квартирной платы и числа брошенных жилищ.

Регулирование квартплаты* отнюдь не объясняет суммарного эффекта. Верхняя Вест Сайд процветала при такого рода регулировании в то время, когда домовладельцы Бронкса никак не могли собирать средства, которые им полагались согласно правилам регулирования, в связи с бедностью их квартиросъемщиков.»

Гарри де Рьенцо, в своем докладе для ньюйоркской Городской Коалиции, отметил «драматический спад доходов городских квартиросъемщиков, тогда как уровень квартплаты поднимался вслед за уровнем инфляции, достигшим 24,5% за последние три года». Де Рьенцо указывает, что одни только расходы на проживание (газ, электроэнергию и пр.) в трехкомнатной квартире до уплаты налога или выплат по ссуде на скромный ремонт, достигли 200 долларов в месяц, а с учетом дополнительных затрат – 500 долларов, то есть вышли за пределы досягаемости для той части жителей, кто теоретически должен был выиграть от процесса фильтрации.

Концепция планового сокращения опирается или на процесс фильтрации, или на возведение крупных жилых комплексов для групп лиц со средними и низкими доходами.

При этом нет места стремлениям людей, которые живут среди остатков бывшего процветания. Нейл Пирс, вашингтонский публицист, так писал о своей обзорной поездке в Нью Йорк в марте 1977 года, включившей Южный Бронкс и другие любопытные места:

«Когда объезжаешь якобы безнадежные соседства Нью Йорка, ошибочность планового сокращения проступает со всей очевидностью. Многие здания являют собой архитектурные сокровища. Большинство построек имеют солидные, толстые кирпичные стены, возвести которые в наше время стоило быцелое состояние.

*Контроль над квартплатой – это популярное выражение, к которому прибегают адвокаты владельцев недвижимости, чтобы объяснить упадок соседств и зданий. Они однако никогда не объясняют, почему совершенно идентичный процесс упадка происходит во всех старых городах, в том числе и в тех, где нет такого контроля.

В эпоху дефицита энергии тот факт, что они все еще стоят, является собой экономию в чистом виде. Они вызывают к реставрации.

Капитальные вложения, которые были бы навсегда утрачены в случае утери целых соседств, грандиозны. Совсем вплотную к жилым кварталам, оказавшимся под угрозой, существуют школы, больницы, пожарные части и полицейские участки. Водопроводные, канализационные, электрические сети находятся на своих местах. Многие из таких соседств «сидят» на линиях метро, в пяти минутах от Манхэттена, центрального Бруклина и других центров занятости, в первую очередь имеющих значение для работников с низким доходом. Создать наново такую развернутую инфраструктуру стоило бы миллиарды долларов.»

Самосбывающееся предвидение

Плановое сокращение во многом ответственно за поддержанную властями политику очерчивания «красными линиями», при этом банк, страховая компания или правительственное агентство объявляют, что в означенную площадь не пойдет ни цента капиталовложений. Сокращение транспортных услуг, урезание расходов на противопожарную и полицейскую безопасность, сокращение программ поддержки застройки или санитарной службы (не важно в какой конкретно последовательности), – так происходит «перегруппировка публичных средств». Суммарный эффект, как писал Старр, порождает «внутригородское переселение», но то, в чем Старр видел благо, оборачивается предложением, лишаящим выбора.

Вытесненные жители никуда не исчезают. Они передвигаются в другие соседства, всего лишь воспроизводя цикл, при этом ни одна проблема не решена. Так, Нью Йорк переживает сейчас период наивысшего переуплотнения муниципальной застройки, и почти 43% муниципальных жилищ заняты более чем одной семьей. Можно ли считать такого рода «плановое сокращение» разумным результатом перегруппировки ограниченных ресурсов? Согласно доктрине планового сокращения, люди должны придвинуться плотнее друг к другу, чтобы более эффективно использовать общественные ресурсы и услуги. Однако когда спекуляция недвижимостью переворачивает одни кварталы с ног

на голову, а другие «лежат» в результате повального бегства, и нет достаточного числа промежуточных районов, доступных значительной части населения, возникает бездомность и коммунальное заселение.

В дополнение к ее органической неспособности поддерживать локальные усилия по реновации, концепция планового сокращения повлекла за собой еще одно важное следствие. Общим местом стала поддержка новых комплексов – массивных, дорогих и к тому же нуждающихся в постоянных субсидиях. Эти грандпроекты воспроизводят старые ошибки, накапливавшиеся в течение десятилетий. Их широко рекламируют, о них печатаются хвалебные редакционные статьи и всегда утверждается, что заложен очередной краеугольный камень нового усилия по оживлению среды. Однако они ничего в действительности не оживляют и всего лишь продолжают цикл вытягивания ресурсов и жизненной энергии из старых кварталов в пользу новых. Они вовсе не «сокращают» город согласно схеме Старра, а «распространяют» его в новые или реконструированные зоны, предлагая все более высокие прибыли девелоперам, банкам и профсоюзам, вместе с тем и выборным чиновникам перепадает кое-какая польза.

Примером может послужить Рузвельт Айленд. Этот городок, составленный из пятнадцати четырнадцатизэтажных зданий на острове посреди Ист Ривер, только в первой из трех фаз строительства насчитывает 2.138 квартир для семей разного уровня дохода, населенных 6.960 людьми. Остров представляет собой полосу земли между Манхэттеном и Квинсом, длиной две с половиной мили и шириной всего 800 футов. Как показала аудиторская проверка 1982 года, Рузвельт Айленд принес 86 миллионов долларов потерь со дня его заселения в 1975 году. Те же аудиторы предвидели, что за сорок лет потери составят не меньше 326 миллионов. При этом единственное, что легко поддается оценке, это ежегодный дефицит средств на его поддержание – 3 миллиона долларов из общего бюджета в 7 миллионов. Не приходится удивляться, что реальный «мгновенный город» весьма мало похож на первоначальный проект Филипа Джонсона 1971 года: интегрированное в расовом и экономическом отношении сообщество на 18.000 жителей,

поддержанное за счет крупных федеральных субсидий. Однако традиционалисты воспевают Рузвельт Айленд как одно из самых успешных «плановых» предприятий развития.

На Рузвельт Айленде есть и хорошее, и плохое. В процессе строительства этот комплекс являл собой значительный прогресс в сторону добротного проектирования субсидированного жилья, остроумного ограничения использования автомобилей, наряду с введением привлекательных общественных услуг, включая скверы, коммунальные службы и сохранение исторических следов*. Но куда отнести общественную цену, уплаченную за новую инфраструктуру, за повышение экономической нагрузки на массовые транспортные средства, за поддержание магазинов внутри соседства (пустующих на 40%), обслуживающих слишком ограниченный круг клиентов? И куда отнести расходы на ликвидацию транспортной системы, обслуживавшей сорок тысяч потребителей услуг и работников, которые были здесь до реконструкции?

Бэттери Парк также заслуживает нашего внимания. После пятнадцати лет и 200 миллионов долларов в долговых обязательствах штата, это новое сообщество возникло из небытия в конце 70-х годов на насыпном грунте, в южной оконечности Манхэттена под аплодисменты за увеличение вложений в город. Высоко оцененный сообществом архитекторов и урбанистов за умное и чуткое воспроизведение старых городских планов*, Бэттери Парк был застроен в строгом соответствии программе, предписывавшей разнообразие форм, габаритов и материала построек, и нацеленной на то, чтобы возникли здания, производящие впечатление, будто они всегда там стояли. Суть программы хорошо выражена одним из ее авторов, Стентоном Экскутом: «Чем детальнее правила, тем лучше проектное решение.

Если начинать с чистого листа, результатом будет тоже чистый лист. Правила понуждают архитектора проектировать, а не под-

*Известный реставратор Джорджо Кавальери сделал прекрасную работу по восстановлению деревенской часовни девятнадцатого столетия архитектора Кларка Винтерса и досчатой фермы восемнадцатого века, где жила семья Блэквелл, некогда владевшая островом. Однако были и упущены замечательные возможности: не восстановлены и развалились Оспенная больница, спроектированная Джеймсом Ренвиком, и Восьмигранная Башня (архитектор Джексон Дэвис), выстроенная для дома умалишенных.

сказывают ему, как проектировать, толкают к углубленности размышлений и большей индивидуальности выражения замысла». Этот принцип справедлив не только для новой застройки на насыпном грунте, вроде Бэттери Парк.

С его 92-я акрами площади, великолепной эспланадой вдоль набережной, работами художников, 14.000 квартир и 31.000 рабочих мест, Бэттери Парк Сити развился по плану и проектам, несомненно более высокого класса, чем многие монументальные комплексы, и к тому же, он решительно выиграл, благодаря интенсивной общественной дискуссии, которая предшествовала его реконструкции. И традиционная сеть улиц и серьезность попытки связаться с примыкающими кварталами, вместо гордой самоизоляции, получили заслуженно высокую оценку.

Проектное решение Бэттери Парк является собой редкий пример выученного урока, случай опоры на понимание того, что позволяло традиционному фрагменту города успешно функционировать, хотя, разумеется, здесь никогда не будет той шероховатости и глубины, какими обладают соседства, развивавшиеся органически.

И все же в Бэттери Парк забыт другой важный урок: в то время, как миллионы и миллионы вливаются в такого рода «воссоздание» старой ткани, на поддержание той городской ткани, которую копирует Бэттери Парк, которая не нуждается в воссоздании, направляются жалкие гроши. Увы, вместо того, чтобы извлечь и этот урок из своего опыта, Фручер и его коллеги пропагандируют идею расширения Бэттери Парк к северу, вдоль набережной манхэттенской Вест Сайд.

Как бы ни были привлекательны новые места, вроде Бэттери Парк Сити или Рузвельт Айленд, нельзя забывать о нескольких принципиальных обстоятельствах. Оба комплекса, как и Кооп-Сити в свое время, существенным образом субсидировались за счет тех зон города, которые лишались поддержки. Они получали

*В отчете за 1986 год появилась следующая цитата из моей статьи: «Бэттери Парк Сити – первый новый фрагмент Нью Йорка, имеющий подлинно городской характер. Он не отгораживается от остального города, а соединяется с ним, продлевает ткань города, а не разрушает ее, и в конце концов успешен именно потому, что воспроизводит испытанную схему, выработанную временем, вместо того, чтобы перекраивать ее. Редко в наше время строится нечто такое, в чем реально учтены уроки прежних ошибок и успехов. Бэттери Парк Сити отражает способность учиться»

прямые субсидии в то самое время, когда в других местах сокращались затраты на услуги. Городские службы – полиция, пожарная охрана, школьное дело – отнюдь не расширились, чтобы обеспечивать эти новые сообщества. Новые комплексы присоединялись к множеству старых, состязавшихся между собой в поисках поддержки из общего котла, емкость которого увеличивается или сокращается в зависимости от состояния бюджета.

Вествэй еще ярче воплощает в себе философию инвестиций, характерную для концепции планового сокращения. Это комбинация хайвэя и жилого комплекса длиной четыре мили и ценой 4 миллиарда (то есть 10.000 долларов на каждый погонный дюйм!), предложенная к сооружению на насыпном грунте, чтобы добавить Манхэттену двести акров поверхности. В течение многих лет этот проект лоббировался в редакционных статьях «Нью Йорк Таймс».

В рамках своей грандиозной идеи создания эффектной новой набережной над хайвэем, проложенным под насыпным берегом, Старр и его коллеги по проекту Вествэя заверяли всех, что это замечательная форма использования федеральных средств на местные нужды. Это было совершенно фальшивое утверждение по ряду причин. Федеральные средства были бы исчерпаны задолго до окончания строительства хайвэя, и для того, чтобы превратить грунтовые площадки в зону развития понадобилось бы добавочное финансирование. Выдвижение такого рода «гранд-проекта» ради получения федеральных субсидий напоминает гениальные концепции продажи собственной бабушки. Доказывая, что Вествэй повлечет за собой сокращение автомобильного движения на улицах города, пропагандисты затеи не желали помнить о том простом факте, что всякая новая дорога из числа построенных за последние десятилетия порождала увеличение движения самим фактом своего возникновения. С самого начала противники Вествэя выступали за куда более скромную реконструкцию дороги вдоль набережной Вест Сайд при солидных вложениях в основное средство общественного транспорта – метрополитен, сильно пострадавший из-за периодов резкого сокращения вложений, перенаправленных на дорогие дорожные программы.

По сути дела, Вествэй означал острую борьбу вокруг разумного пути использования государственных средств в развитии городов. Судебное решение, но отнюдь не действия политиков, предопределило в конце концов отказ от строительства Вествей, да и само это решение было основано на угрозе существенного урона окружению и неопределенностях в процессе управления, а не на понимании проблем кредитования градостроительных работ, играющего ключевую роль в городском развитии.

Город может погружаться в хаос, но «гранд-прожекты» будут попрежнему отягощать Манхэттен, эту дойную корову Нью Йорка. В этих программах не большого смысла, кроме того, что они приносят прибыли. Вествей не имел бы большого смысла даже при цветущем состоянии города, хотя следует признать, что в быстро растущих городах, способных выиграть от крупных программ, подобные схемы могут быть целесообразны. Но уж во всяком случае в этой логике не может существовать «сокращаемый» Нью Йорка, если конечно «плановое сокращение» не одержит окончательную победу, и старые районы погибнут по мере строительства новых. В действительности речь идет о философии селективной экспансии – невысказанном звене концепции планового сокращения. Если она восторжествует, у естественного потенциала к возрождению старых районов нет ни единого шанса.

Глава восьмая
РАСПЫЛЕНИЕ ГОРОДА



Глава восьмая

РАСПЫЛЕНИЕ ГОРОДА

*Главным пороком догматической децентрализации
было то обстоятельство, что когда все
устремляются за город, все достоинства
загородной территории испаряются.*
Роберт Стерн. Гордость Места.

Я родилась в Гринвич Виллидж, и семья оставалась там, пока мне не исполнилось десять лет. История нашего семейства ничем не отличается от истории других американцев и недурно иллюстрирует рисунки социальных перемен, изменивших лицо городской Америки.

Мои родители – дети иммигрантов. Оба родились и выросли в Бруклине, оба исповедовали Американскую Мечту в той ее редакции, что укрепилась в начале нашего столетия. Я первой в семье родилась в Манхэттене, что с сегодняшней точки зрения, может быть, и сомнительное достоинство, но для поколения моих родителей переезд из Бруклина в Манхэттен был символом социального успеха.

Мой отец нашел свое место в бизнесе одежды, изучив его в ходе работы на хозяина, а затем открыв собственное ателье химчистки на средства, занятые в семейном кругу, и наконец расширив его до создания маленькой сети из четырех ателье в Гринвич Виллидж. Мы жили в большой квартире на южной стороне Вашингтон Скуэр, и наши окна выходили на парк, так что мать могла присматривать за мной во время прогулки и помахать мне рукой, если я заигралась дольше положенного. Каждое утро я проходила семь-восемь кварталов до школы, без опаски играла в парке, ездила в музеи и театры Аптауна, на 14-й Стрит делались повседневные покупки, а на Пятую Авеню мы ездили за чем-то особым. В городе было замечательно интересно жить.

У нас была летняя дача, без утепления и без зимнего отопления, в Вестоне, штат Коннектикут, в самом сердце Графства Фэрфилд, одном из идиллических мест, где удобные дома были окружены лесами, полянами и ручьями, и откуда было недалеко

до пляжей Лонг Айленда. Отцу нравилось жить за городом. Мальчик, выросший в Бруклине, научившийся нырять с пирса в заливе Нью Йорк и играть в лапту на улице, не мог устоять перед соблазнами стриженного газона, роз в саду и бассейна.

Две вещи одновременно подталкивали семью к переезду в пригород. Для отца возникли новые возможности: в Вестпорте, городе покрупнее близ Вестона, открылся первый торговый центр, включивший первый филиал ньюйоркской сети универсамов.

Прямо напротив, в двух минутах ходьбы от Мейн Стрит, как раз должен был открыться второй, и его застройщик хотел, чтобы в нем было ателье химчистки. Торговый центр того времени брал уроки у старой улицы и фактически воспроизводил в более упорядоченной форме ту пеструю смесь, которая родилась в схеме уличной торговли. Застройщики следовали схеме, включающей множество специализированных магазинов и услуг, и этот хотел, чтобы ателье химчистки разместилось между супермаркетом и магазином детской одежды, вслед за чем вдоль пассажа должны были разместиться хозяйственный магазин, магазин ковров и закусовая. Это предложение было для отца более чем заманчиво.

К тому же отцу давно хотелось построить зимний дом. Земля у нас была. Налоги были невелики. Местные школы имели добротную репутацию, тогда как Нью Йорк был всего в часе пути поездом или в полтора – машиной. Вокруг Вестпорта один за другим возводились «образцовые» дома, манящие горожан, и моя мать, декоратор интерьеров, уже работала на здешних застройщиков, помогая им придать дополнительную привлекательность образцовым домам, чтобы заманить ньюйоркцев покрепче*.

Когда мы построили собственный новый дом, это фактически была стандартная версия, несколько пригнанная к нашим потребностям.

Итак, с одной стороны были положительные стимулы, но одновременно нас подталкивали к переезду еще три обстоятельства.

*Обманный трюк, которому мать обучил застройщик, заключался в том, чтобы обставлять комнаты не крупной мебелью, чтобы покупателям казалось, что они приобретают большее жилое пространство.

То здание в Гринвич Виллидж, где у отца было основное производство, было приговорено крупномасштабным проектом, принятым Робертом Мозесом как Генеральным застройщиком. Значительный кусок многофункциональной, экономически здоровой в то время ткани Гринвич Виллидж должен был быть принесен в жертву строительству многоквартирных зданий среди обширных газонов. Ньюйоркский Университет, до того времени приятный сосед внутри в основном жилого массива, приобрел дом, где была наша квартира, и дал знать, что всем квартиросъемщикам надлежало выехать, уступая расширению университета*.

Наконец, рэкет наступал на малый бизнес, и ателье, вроде принадлежавшего моему отцу, было все труднее сохранять независимость на Восьмой улице, главной торговой оси Виллидж.

Такая комбинация причин не позволяла медлить. Мы переехали в Вестон, и отец, продав не без потерь предприятие в Нью Йорке, открыл одну из первых химчисток экспресс-обслуживания в Коннектикутском торговом центре.

Новое предприятие было полно новинок: обслуживание на месте, обслуживание в течение одного дня, оборудование для стирки и глажения мужских сорочек.

Совсем иначе было на старом месте, где только одно заведение из четырех было фабрикой: без разносчиков нельзя было обойтись, а экспресс-обслуживание затруднено. Отец открыл предприятие в 1953 году, так что с тринадцати лет я охотно подрабатывала там после уроков и по субботам.

Я провела немало часов за прилавком, помогая отцу, и было удивительно обнаружить, сколько новых клиентов знали отца по Виллидж, допытываясь: «Вы тот самый Лэрри Брандес, у которого было ателье химчистки на Восьмой улице?»

Это были прежние горожане, такие же новые субурбаниты в поисках зеленых лужаек, как и мой отец. Исход в субурбию набрал полные обороты. Мы были и участниками, и свидетелями американского феномена.

*Много лет спустя на этом месте была выстроена по проекту Филипа Джонсона университетская Библиотека Бобст.

Исход из города не был естественным

Никем не высказанная национальная политика «ропуска» городов сформировалась в этой стране после Второй Мировой войны. Эта политика, вернее даже клубок политических действий, которым мы уделили внимание в первых главах, пробудили такие силы вне города, что теперь понадобилось напряжение всего города, чтобы как-то им противостоять. Наиболее ярко «ропуск» города проявился в shopping mall – загородном торговом центре. Такой торговый центр конечно не может считаться выражением феномена во всем его объеме, но он одновременно и наиболее нагляден и разрушителен. Близкие по силе к смертельному удары, наносимые городу все более и более крупными торговыми центрами, сопоставимы с воздействием все более широких хайвэев, жилых комплексов на месте старых районов или полос жилой застройки вдоль бесконечных шоссе. Все эти явления, в комбинации с бурным исходом производств и штаб-квартир корпораций (на место которых не спешили придти новые), – все это вызвало экономический вакуум и упадок.

Есть среди нас те, кто не без оснований утверждают, что это именно городские политики, а не общенациональный политический тренд, породили исход жителей и предприятий из городских ядер. Это полуправда, так как при этом игнорируется то обстоятельство, что дешевизна земли, низкие налоги и пакет федеральных программ по строительству хайвэев, введению гарантий по закладным и субсидий на сооружение инженерных сетей фактически выманивали и горожан, и бизнес из города. Субурбанизация стала национальной политикой.

Перед лицом внешних обстоятельств многие города стали врагом номер один самим себе, так как ускорили упадок ошибочной реакцией на подлинную угрозу в виде программ «обновления». Когда даунтауны стали сами уязвимы, «обновление» и расчистка трущоб нанесли им последний удар. Однако дело отнюдь не обстояло так, что федеральные бюрократы напрямую указывали городским сообществам, что им надлежало

делать. Многие приветствовали впрыск федеральных средств вместе с образом «внутригородской субурбии», в который те были упакованы. Некоторые города сопротивлялись, как Саванна, о которой мы столько говорили. У других не было денег или энергии, чтобы переменить себя. Есть и такие, что и сегодня обладают тем, что они не уничтожили в дни бульдозерного «обновления».

Опасности, сопряженные с рассеиванием в ландшафте все более крупных торговых центров, игнорировались так же, как и ловушки «обновления» ранее. В последние годы ослабленные старые даунтауны малых городов, с их пустующими магазинами и пустырями на многих участках, были повсюду уничтожены региональными торговыми центрами. В больших по размеру даунтаунах пустующие магазины рассредоточены и потому менее заметны, но от этого не менее реальны. Пока торговые центры были скромнее в размерах, их воздействие на близлежащие города и городки было не столь заметно. Теперь их поистине грандиозный размах и коммерческая привлекательность выявляют это воздействие безошибочно. По крайней мере один коммерческий даунтаун вблизи торгового центра фактически парализован, и пути, которые когда-то вели в центр города, теперь ведут вовне, к торговому центру*. Будучи среднего масштаба, центры такого рода, бывает, и привлекают заодно новых покупателей в недалекие даунтауны, но не так обстоит дело с сегодняшними гигантами.

Закон непредвиденных последствий

В ядре проблемы региональных торговых центров неизбежно прячется дилемма, вновь и вновь возникающая на страницах этой книги, назовем ее Закон Непредвиденных Последствий. В его сути простейший тезис: всякое действие вызывает реакцию.

*В период подготовки этой книги мы с мужем совершили множество автомобильных путешествий, постоянно поражаясь тому, что всегда наталкиваешься на эффектные рекламные объявления новейших торговых центров, но не было ни следа обозначений того, что поблизости есть город, заслу-живающий визита.

Всякое крупномасштабное действие вызывает сильную реакцию. Всякая перемена влечет за собой цепную реакцию перемен. Иными словами, все, что мы делаем, имеет косвенные последствия, и чем масштабнее действие, тем сильнее их косвенный эффект. В случае региональных торговых центров косвенным эффектом является крах традиционного даунтауна.

Это не означает, что всякая перемена идет во зло. Перемена, как например в случае с джентрификацией, может быть позитивной, если она не имеет характера катаклизма. Вопрос не в выборе между сохранением или переменой, а между изменением, хорошо управляемым, и изменением, регулируемым скверно.

Поначалу появление торговых центров вне города было лишь реакцией на уже состоявшиеся перемены. Вдохновляемые щедрыми федеральными программами финансирования и строительства, все больше людей передвигались в пригороды. Тем не менее, правительственные программы лишь соблазнили к перемещению, а не вынуждали к нему. Газон перед крыльцом и задний дворик, дополнительная площадь и гараж на две машины очевидно привлекательны.

Пригородная жизнь и обеспечиваемое ею домовладение выросли в ранг идеала. Политика финансирования, отдававшая приоритет новому строительству, сделала этот идеал достижимым.

Население страны росло, как на дрожжах, в результате раскручивания бейби-бума. Маленькие мейн-стриты и крупные даунтауны ответили на это в известной степени, и очень часто неадекватно, тем способствуя своему дальнейшему упадку (мы рассмотрим это подробнее дальше). Поэтому первые торговые центры – торговые полосы вдоль дорог, заполненные сериями магазинов и паркингов – служили нарастанию потребностей, сопудствующему перемещению людей и вложений в недвижимость.

Это перемещение вторило началу новой эпохи в розничной торговле. Послевоенная Америка могла позволить себе роскошь применить таланты скорее в мирных, чем в военных целях. Нововведения в ассортименте потребительских товаров, их упаковке и рекламе совпали по времени с увеличением размеров магазинов, собственниками которых были уже общенациональные торговые сети. У таких сетей не было связи с даунтауном или ответственности перед местными сообществами, и их

прибыли перекачиваются в отдаленные штаб-квартиры, а не реинвестируются на месте.

Переизбыток предложения товаров и услуг обрушился на розничную сеть мейн-стрит, у которой не было резервов для расширения, чтобы удовлетворять новые потребности. Многие предприятия были более чем готовы воспользоваться большими торговыми площадями, которые предлагались торговыми центрами с их обширными складами, заодно с легкостью подъезда, обеспеченной новыми хайвеями. Новое наступало, старое исчезало. Общество охватила мания модернизации.

Укрепление автомобильного общества

«Мобильное общество, установившее новый набор ритуалов вокруг «драйв-ин что угодно», утвердило ежевечерний субботний наезд на крытый, с искусственным климатом, торговый центр с его холодным, консервно-музыкально-пластмассовым великолепием, – писала Луиза Хакстебл в статье 1976 года под названием «Взлет и падение Мейн-стрит» («Нью Йорк Таймс»). – На старых улицах старые здания безжалостно сносили, чтобы дать место паркингам. Мейн-стрит превратилась в грустный, обветшалый реликт, где пустые витрины чередовались с запыленными выкладками, выглядевшими так, как будто время остановилось одним из летних вечеров сороковых годов.»

Закат мейн-стрит как сгустка активности и розничной торговли в сообществе можно четко проследить по следам автомобильных колес. Вообще в истории перемены в области средств сообщения всегда влекли за собой мощные социальные и физические изменения, будь то большие города или малые городки или деревни. Увы, слишком часто такого рода перемены, в частности заглохшие железнодорожные и автобусные вокзалы, несли с собой смертельную угрозу даунтауну. «Теперь, когда поезда перестали ходить, как раньше, мы можем оценить, что они более счастливым образом согласовывали персональные интересы с интересами сообществ, чем автомобиль», – так писал обозреватель «Newhouse News Service» в июне 1987 года.

Обходные автомагистрали строились, исходя из идеи разрежения транспорта в даунтауне, однако они лишь ускорили исход предприятий.

Ранние города, малые города и даже ранние субурбии естественным образом формировались вокруг железнодорожных станций, у которых размещались торговые кварталы и рынки, на которые регулярно поставляли продукцию окрестные фермеры. Эти участки становились центрами как экономической, так и общественной жизни. Взлет автомобиля и хайвэя вызвали рассредоточение города и размах автомобильных пригородов, которые вместе сформировали расплющенный город сегодняшней эпохи. Функции, ранее сосредоточенные в городском центре, разбежались по всем направлениям. Есть некоторая ирония в том, что те железнодорожные вокзалы, что уцелели до наших дней, остаются важными ориентирами в городе, даже если они и лишились транспортного значения.

До того, как автомобиль надел на себя корону, одной из важнейших черт даунтауна была его пригнанность к пешеходу – масштабом, проектными решениями, общим настроением. Затем настало время придорожных торговых «рядов» (вроде того, где было предприятие моего отца) на выезде едва ли не из каждого города. Это были мини-центры с обширными автостоянками, спроектированные именно таким образом, чтобы привлечь внимание водителя. Их огромные рекламные щиты, взывая к вниманию, скорее всего, приводили в замешательство – неизбежное следствие попытки передать сообщение пассажирам машины, идущей со скоростью сорок пять миль в час.

В попытках выдержать конкуренцию с «рядами» даунтаун нанес самому себе немалый урон. Проезжая часть улиц расширялась, ужимая тротуары и нередко уничтожая старые деревья с их густой тенью, ранее часто смыкавшие кроны над мейн-стрит (есть горькая ирония в том, что создатели сегодняшних торговых центров так гордятся высадкой деревьев). Немало выдающихся старых зданий, будь то старая ратуша, викторианский отель, импозантное здание суда или всего лишь скромная линия роу-хаузов с витринами магазинов на первых этажах, уступило место автостоянкам. С утратой каждого такого сооружения в пользу очередной стоянки исчезала реальная или

потенциальная коммерческая функция, способная привлечь посетителей в даунтаун. Неизбежно, чем больше машин пытается вместить в себя город, тем выше налоговая нагрузка на социальную и торговую активность. Терявшие опору предприятия либо вообще закрывались, либо переселялись за город, забирая покупателей во внегородские торговые «ряды». Даунтаун стал казаться чем-то устаревшим, и владельцы недвижимостью стали пытаться конкурировать с «рядами» установкой чрезмерно крупных вывесок и знаков, которые окончательно разрушили остаточное очарование, всякую привлекательность Места.

Одновременно с торжественным маршем автомобиля расцветал пышным цветом консумеризм, потребительский азарт в чистом виде. Ни одна мода (в одежде или стилистике автомобиля) не держалась более двух лет. Убежденность в том, что новое автоматически хорошо, а старое столь же автоматически дурно, была однако шире и сильнее, чем только напор легкой промышленности. Не только тостер или чайник, которым вы привыкли пользоваться, стары и потому дурны, но также стары и потому плохи и роу-хауз девятнадцатого века или квартира начала двадцатого, в которой вы жили, наполненные прохожими улицы, по которым вы ходили, или оживленный сквер, на котором вы когда-то играли. Короче говоря, город в котором вы всегда жили, представлял собой скверную, запутанную смесь функций, каждая из которых мешала другой, и потому их было трудно регулировать, определив для них новый порядок, какого требовало новое мышление. Жизненные функции не должны были более совмещаться в одном месте, как ошибочно делалось в городах долгие века. Теперь, наконец, в эйфории, охватившей послевоенную Америку, все это можно было исправить. Можно было произвести аккуратную сортировку, в результате которой отдельные функции можно было обособить, почистить и сделать более эффективными, а где же это можно сделать лучше, чем на открытых просторах вне города? Считалось, что гораздо лучше жить в доме, отделенном от соседний подстриженным газоном, а от торговли – сложной системой подъездных путей, что вполне осуществимо, если жить в одном мире, а работать в другом.

Города, умрите!

Качество жизни можно был поднять, если вообще сбежать от растущих проблем города – преступности, мусора, отчужденности, высоких налогов, хулиганства несовершеннолетних, бедных цветных, ухудшающихся общественных школ. Достичь нового идеала, забросив исполненное проблем старье – таково было стремление, а девелоперы во множестве переминались с ноги на ногу в готовности все это выстроить при условии, что федеральное правительство гарантирует им прибыль. Фронтир, порубежное сознание явно доминировали в своей вере в безграничные возможности и безграничный рост, хотя неосвоенных рубежей больше уже не было. Вместо них была новая эпоха убывания ресурсов и сокращения свободного пространства.

Город не был единственной жертвой. Новый порядок с той же энергией дикости обрушился на холмы и фермы сельского ландшафта, что и на проверенную временем ткань городских ядер. К началу 50-х все это шло уже полным ходом. Бульдозеры сносили леса и мейн-стриты с равным рвением. Создатели комплексов бушевали в городах, строители торговых центров – за городом, так что могло показаться, что градостроители и строители хайвэев – это одни и те же люди. Результатом стало расплзание города, когда граница между ним и внегородским была сознательно устранена. Мало кто задумывался об уникальности, местных особенностях или экономической разумности, шла ли речь о даунтауне или о полях пшеницы. Страна полным ходом рвалась вперед во имя прогресса, словно стремясь исполнить колкое определение Гертруды Стайн: *There is no there, there* («не тревожьтесь – там нет никакого там»).

Планировщики, бизнесмены и лоббисты субурбии объявили город анахронизмом до того, как города начали вымирать. Сам этот диагноз, жестокий и ошибочный, венчая образ того, что должно придти на смену городу, был обоюдоострым орудием, ускорившим упадок города.

В 1958 году Джейн Джекобс писала: «Как будут выглядеть жилые комплексы? Они будут просторными, близкими по природе парку, немногочисленными. Они будут культивировать широкие виды на зелень. Они будут солидны, устойчивы,

симметричны и упорядочены. Они будут чисты, эффектны и монументальны. *Они будут обладать всей полнотой признаков ухоженного респектабельного кладбища* (выделено мной – РГ). Ирония в этом образе была в том, что он воплощался с идеей чистоты и порядка в городе, однако никогда раньше города не казались столь грязными и беспорядочными. Проблемы санитарии занимают высокую позицию в персональном списке приоритетов, и эти проблемы никак не поддаются разрешению средствами одной только планировки.

То, что описывала Джекобс, представляло собой все еще десятки проектов на досках архитекторов по всей стране. Город перекраивался по внегородскому принципу и внегородским ценностям, а субурбия казалась новым парадизом. Оба тезиса были исходно ошибочными.

К началу 60-х стерильность однородной пригородной среды повлекла за собой жажду компенсации в торговом пространстве. Торговые центры начали предлагать им фонтаны и выставки живописи, места отдохновения и рестораны, кинотеатры и аркады в явном желании воспроизвести те самые, некогда полные жизни даунтауны, у которых они отобрали покупателей. Торговый центр вступил на путь превращения в даунтаун для субурбии.

В 1956 году Саутдейл, первый замкнутый, кондиционированный комплекс магазинов, мастерских и ресторанов, был открыт в Эдине, зажиточном пригороде Миннеаполиса. Спроектированный архитектором Виктором Груеном, Саутдейл обозначил собой радикальный переход от привычных «рядов» вдоль главной дороги, с их магазинами лицом к дороге, к все более крупным замкнутым «пассадам» или «моллам» – «Мейн-стрит в космическом корабле», как их окрестил Северин Ковиньски, автор книги «Mailing of America» (Опасаживание Америки).

В своей речи на собрании Международного Совета Торговых Центров 1978 года Груен произнес:

«Трудно представить себе сегодня, что во времена проектирования Саутдейла сама идея создания крытого торгового центра была столь революционной, что все так называемые «специалисты» заверяли моих клиентов, что они ни в коем случае не

должны ввязываться в безумный эксперимент, осуществление которого технически невозможно, а в экономическом смысле полная катастрофа. Понадобилось немало лет после открытия Саутдейла, пока кое-кто еще рискнул повторить идею замкнутого торгового центра, которая к настоящему времени вылилась в абсолютный стандарт, применяемый даже в таких местах, где в силу мягкости климата так называемый открытый торговый центр был бы явно предпочтительнее».

К семидесятым годам обычный местный торговый центр повсеместно развился до масштабов регионального центра, общая торговая площадь которого в большинстве случаев равнялась совокупности торговых площадей даунтауна. По данным Международной ассоциации менеджеров даунтаунов, в начале 70-ых рабочая площадь региональных центров варьировала между 20.000 и 50.000 кв.м. К концу того же десятилетия региональные суперцентры площадью 100.000 кв. м и даже более перестали быть редкостью, и прежние центры, ядрами которых были обычно два универмага, уступили лидерство центрам с тремя-четырьмя, а их в свою очередь начали теснить центры с пятью-шестью универмагами в качестве опорных «якорей». К концу 70-х в стране насчитывалось 22.000 торговых центров всех видов, то есть в три раза больше, чем в 1965 году. Саутдейл, первый в этому долгом ряду, стал отражением общего процесса. Когда он был открыт, в нем насчитывалось 2 универмага и 64 отдельных магазина при 80.000 кв.м площади. В настоящее время там три универмага, 140 магазинов, и общая площадь достигла 110.000 кв.м.

Не лишено забавности то обстоятельство, что пока региональные торговые центры пожирали все новые гектары сельских угодий, разрастаясь до гаргантюанских размеров, уже в 70-е годы началось то, что в полноте проявилось лишь в следующем десятилетии: возвращение даунтауна. Новейшей модой оказалось хорошо забытое старое: мейн-стрит. «Объявленная умершей, – писала Хакстебл в статье 1976 года, – мейн-стрит отказалась вымереть».

Добрая, старая, всеми изруганная улица, тесная, насыщенная, полная всяческих неожиданностей, все же оказалась местом, где стоит просто находиться. Забытые ценности мейн-стрит вновь

стали разменной монетой. Людям вновь нравились маленькие магазины, интимность масштаба, персональный контакт с мясником или кондитером, персональные отношения с местным лавочником, который знает в лицо всех членов семьи, привкус традиционности, связанный с семейным магазином. Им вновь стал нравиться и универмаг даунтауна с большей, чем «молл», личностью, доступный для того, чтобы наскоро сделать покупку во время обеденного перерыва, доступный без дорогостоящей поездки в автомобиле, с продавцами, которые знают на память ваш размер, пристрастия, а то и день вашего рождения. Маятник откачнулся назад. Есть все же ценности, накапливавшиеся за долгое время и с тем личным оттенком, оценить который можно всерьез, только когда его вытесняет холодный блеск нового «молла» – торгового центра, выстроенного в один присест.

«Моллы» в учениках у даунтауна

То, что позволило расцвести пригородным торговым центрам, не является тайной за семью печатями, и в элементах, составивших их успех, невозможно обнаружить что-то принципиально новое. При внимательном рассмотрении многое из того, что привлекает публику в «молл», выросло прямо из качеств, которые некогда влекли в даунтаун. Старые ценности, как и старые здания, отнюдь не теряют в цене со временем и слишком часто уходят со сцены по причинам, ни в коей мере не связанным с устареванием как таковым. Пока мейн-стрит еще была сильна, в ней было немало такого, что держалось вместе не только из-за внутренней социальной и экономической логичности, но и потому, что у нее не было сильного конкурента.

Деловая суета и сосредоточение интересов в ту пору стекались в даунтаун совершенно естественным образом. Альтернативы не было. Мейн-стрит была своего рода парадным двором городского сообщества, местом собраний, местом для праздников, сбора пожертвований, политических митингов и патриотических шествий. Помимо необходимости в покупке, там всегда можно было что-то увидеть, услышать, сделать. Эта старая

схема воспроизводилась из поколения в поколение и сошла на нет только при жизни моего поколения.

Когда ребенком я жила в Гринвич Виллидж, Вашингтон Скуэр Парк был чрезвычайно оживленным местом, откуда весь город открывался как континент для исследовательских экспедиций. «Парк», как все его называли, был местом свиданий и митингов, здесь фокусировались все виды деятельности – от игры в шахматы на скамейках до политических речей и фестивалей гитаристов вокруг ступеней «Круга» – массивного фонтана, на широких ступенях которого было удобно сидеть. Мой дед и его приятели встречались на одной и той же скамье, а мои сверстники – на одной и той же игровой площадке. Люди извне появлялись в пределах нашего сообщества по великому множеству поводов – от покупки до поиска развлечений и от получения образования до заботы о здоровье, как всегда и происходит в живом городском сообществе.

Позднее, когда я подростком жила в Вестоне, мы с друзьями проводили всю субботу «в городе» – в даунтауне Вестпорта неподалеку. Мать, горожанка до глубины души, ненавидившая быть в зависимости от семейного автомобиля или играть роль семейного шофера, обычно отвозила меня в даунтаун субботним утром и оставляла на целый день. Если у нее не было повода или склонности ехать туда, я голосовала у дороги, пока кто-то не подвозил. Обратный путь я либо проделовала сама, либо ждала, пока отец не закроет ателье, чтобы ехать домой. Всегда хватало, чем заполнить день: что-то надо было выбрать в магазине, надо было поработать над школьным заданием в библиотеке, встретиться с друзьями, чтобы вместе пообедать и сходить в кино после полудня, принять в чем-то участие в местном отделении УМСА или просто «поболтаться», – все это очень похоже на то, как жили мои приятели в других местах и не слишком отличается от образа жизни подростков в современных торговых центрах.

Сегодняшние торговые центры черпают из этого прежнего опыта. Они упорно воспроизводят, втягивают в себя и адаптируют признаки прошлого – до той степени, какая вообще достижима в системе «молла». Потребности, на которые они ориентированы, отнюдь не изменились со сменой поколения. В свою очередь, даунтауны отыгрывают в свою пользу кое-что из

того, чему «моллы» в свое время научились у них, они и сейчас могут дублировать функции торговых центров, ни мало не уступая в своем «урбанизме». Как ни стараться, «молл» никогда не сможет имитировать индивидуальность настоящего даунтауна, в первую очередь потому, что отпечаток местного населения всегда в нем уступает отпечатку коммерческой структуры, представляющей интересы торговой сети национального масштаба. «Молл» не умеет вобрать в себя дыхание местного сообщества так, как это шутя делает даунтаун, и попытки имитировать «местный дух» оказываются в нем поверхностными и часто жалкими. Бывает, что активисты донорства или герл-скауты устанавливают свой столик для сбора пожертвований, бывает, что там можно обнаружить доску объявлений о предстоящих местных событиях, но в целом возможности «молла» вместить в себя жизнь местного сообщества ограничены до предела. Дух Места, сращиваемость интересов местных торговцев и местных покупателей достигимы только в условиях подлинно местной среды, то есть на мейн-стрит или ее эквиваленте в условиях данного даунтауна. Особенность Места и природа «молла» находятся в оппозиции по определению.

Глава девятая
СКРОМНЫЕ
ШИРОКИЕ ШАГИ



Глава девятая

СКРОМНЫЕ ШИРОКИЕ ШАГИ (история Итаки и Корнинга)

Среди девелоперов торговых центров принято считать, что всякое звено «молла» должно отличаться внутренней динамикой, обеспечивающей фонтанирующую прибыль. Формула успеха столь постоянна, что когда такие звенья вставлены на место (когда универмаг или девелопер осуществили анализ рынка, земельный участок оценен, а партнеры среди универмагов дали принципиальное согласие на участие), опытный девелопер в состоянии вписать имена многих арендаторов еще до того, как к ним обратился, исходя из разумного допущения, что ювелирные сети торговли в кредит или обувные сети и сети продажи готового платья непременно захотят открыть магазин в любом молле, девелопер которого может представить приемлемый бизнес-план. Если же молл не извергает деньги так, как от него ожидалось, девелопер воспользуется тем, что он именуется «микс», – точно так же, как опытный шофер меняет состав смеси, впрыскиваемой в цилиндры двигателя. Он может сократить долю обувных магазинов или увеличить долю магазинов, торгующих джинсами. Он может постараться убедить «слабых» арендаторов, что все выиграют, если что-то сделать с оставшимся за ними по контракту временем аренды, так как одним из главных стимулов молла является неписаное правило, согласно которому всякий, участвующий в деле, заинтересован в прибыльности всех прочих участников. На конгрессе Международного Совета Торговых Центров, недавно состоявшемся в Новом Орлеане, я нередко слышал, как торговый центр именовался торговым механизмом. Он и в самом деле есть собрание магазинов не в большей степени, чем автофургон есть собрание автомобильных частей.

Келвин Триллин в Нью Йоркере от 28 июля 1980 года.

Появление торгового центра на горизонте, открывающемся из городка или периферийного района города, необходимо привносит сбой в функционирование городских сообществ в радиусе его досягаемости. Это появление – такой же признак перемены в форме катаклизма, каким вчера еще были расчистка трещин или строительство хайвэя.

Немного найдется городов, на которых бы такое явление не отразилось весьма существенным образом. Состояние в десяток лет, пример Итаки, штат Нью Йорк, мало чем отличается от событий в десятках других мест. Итака проиграла битву с региональным моллом, однако выиграла войну за само-сохранение, и потому победа Итаки это скромная «калька» для грамотного возрождения даунтауна в любом месте.

Итака расположена в центре штата, в ста пятидесяти милях от Буффало и в пятидесяти пяти от Сиракуз. Согласно переписи 1980 года, здесь было 28.000 жителей, однако, если добавить обитателей окрестных пригородов, набиралось все 50.000. Вокруг – фермы. Образование – главная отрасль местного производства, благодаря Корнеллскому университету и Итака-колледжу, суммарное студенческое население которых составляет 23.000 душ.

В пятидесятые годы Итаку не миновали процессы субурбанизации и модернизации, однако здешние перемены осуществились мягче, чем во множестве других мест по той причине, что образование сохраняло экономическое равновесие. Вторичные для Итаки производства – электроника и автомобильные части – также остались на плаву, и немолодая здешняя промышленность избежала тех катаклизмов, что рвали на части крупную промышленность.

Все же и здесь люди переезжали в пригород, отворачивая нос от викторианских каркасных домов города. На прежде тучных полях «заколосились» небольшие торговые «ряды» и торговые центры, тогда как даунтаун впал в состояние глубокого застоя. Состарившиеся соседства и торговые здания Итаки вышли из фаворы. Жажда модернизации! Сначала торговцы алюминиевыми накладными панелями, а затем и продавцы пластикового великолепия очаровали местных торговцев, и разнообразие витрин, в котором отразились забота и вкус предыдущих десятилетий, было замаскировано, снявлено или вообще исчезло. Либо на их месте оказались лоснящиеся новенькие фальшь-фасады, либо на верхние водрузились вывески-переростки.

Городские власти относились к ткани города с такой же небрежностью. «Обновление» было любимым словечком, и город внес свою лепту в стихию уничтожения, хотя надо признать, что

отцы города все же отвергли некоторые из наиболее радикальных проектов, при реализации которых от даунтауна не осталось бы и камня на камне. Ратуша неоклассического стиля прошлого века была снесена в 1966 году, чтобы дать место пятиэтажному паркингу того самого омерзительного вида (непрерывные открытые щели между полосами, набранными из бетонных панелей), который и «с иголки», пока не просохла краска, выглядит как помятая жестянка. Отрезок Стейт Стрит, главного коммерческого стержня города, был «обновлен»: с одного конца одноэтажный кирпичный «сарай» неопределенной стилистики для телефонной компании встал на месте квартала смешанной застройки и функций, а посередине новый крупный универмаг занял место «ренессансного» старого отеля, правда, давно пустовавшего. Прежнее здание универмага снесли, и пустырь на его месте, соседствуя с новым универмагом, оставался незанятым семнадцать лет, что вообще характеризует «обновление» в духе шестидесятых годов. Нет для даунтауна ничего более страшного, чем большой пустырь в самом его центре, где не рождается ничего – ни экономической активности, ни налогов, не пешеходного движения, ни какой-то зацепки для взора. Это синдром вырванного зуба, в равной степени мерзкий и разрушительный, идет ли речь о выбитом из плотной шеренги зданий роу-хаузе, или о крупном участке сноса в городском ядре. Такого рода пустыри обычно возвещают утерю даунтауном жизненных сил и слабость надежд на реализацию потенциала возрождения. Даунтаун Итаки оказался в беде.

Трансформация сельского ландшафта

В те же годы близкий городок Лансинг, усиленный в 1974 году присоединением к нему деревни с тем же названием, наслаждался ростом витальности, которую терял даунтаун Итаки. Перетягивание каната между Итакой и Лансингом отразило тот типичный процесс, когда рождение субурбии означало упадок даунтауна по стране. Расположенный всего в четырех милях от центра Итаки, Лансинг до начала 60-х годов был сонным

сельским местечком, но затем к нему подполз новый четырехполосный хай-вэй, а за ним жилые комплексы, два торговых центра и три мотеля. Возрастал нажим в пользу строительства новых подъездных дорог и расширения инженерных сетей.

Находясь в центре сугубо сельскохозяйственной территории, Лансинг стал наиболее быстрорастущим местом графства, что приводило местных нотаблей в состояние эйфории. Они видели только одно: расширится база налоговых поступлений, о цене этого процесса никто не задумывался. Впрочем, и в других местах мало кто давал себе труд осмыслить стоимость расползания городов, и даже сейчас можно по пальцам пересчитать исследования, в которых был бы установлен полный экономический баланс тех самых проектов развития, о которых пели сирены девелопинга.

В июне 1974 года, несмотря на протесты жителей Лансинга, было одобрено строительство крупного путепровода под благим предлогом разрежения транспортной нагрузки и увеличения безопасности движения, но на самом деле нацеленное на облегчение условий строительства молла. Неделю спустя «Пирамид-Компани», крупный девелопер региональных моллов из Сиракуз, объявил о своих планах такого строительства у путепровода. Девелопер оптимистически объявлял о существовании незаполненного рынка с радиусом до семидесяти миль вокруг Лансинга, то есть значительно шире границ графства. Этот радиус захватывал, наряду с Итакой, большие чем она города (Вингемптон, Элмиру и Сиракузы), и до 50% покупателей планировалось привлечь за пределами ближайшего окружения.

Жители Лансинга протестовали против планов строительства торгового центра, но проиграли. Они доказывали, что в результате район лишится своего сельского характера, тогда как адвокаты молла уверяли, что нет оснований ожидать существенного оживления автомобильного движения. «Тогда зачем нам путепровод?» – наивно вопрошали жители, как и их коллеги по всей стране, справедливо сомневающиеся в том, что новые дороги строятся не для того, чтобы вобрать в себя новое движение.

Это классическая «уловка 22», на которую у девелоперов нет ответа, потому что и в самом деле: если не будет роста движения, то зачем тратить публичные средства на все новые и все более широкие дороги? А если такое увеличение все же будет, тогда где тщательный расчет вторичных последствий? До сих пор новый хайвэй или расширение существующей дороги оправдывают неизменно лживым заявлением, что это облегчит поездки, хотя опыт ясно доказывает, что это неизбежно приводят к увеличению движения. Именно это произошло и в Лансинге, который теперь задыхается от нагрузки и вынужден бороться с целой гаммой порождаемых ею проблем.

Верили они в это сами или нет, но выборные чиновники, выступавшие за строительство путепровода и молла, распевали знакомый мотив о расширении налоговой базы и создании новых рабочих мест. Едва строительство было завершено, Лансингу пришлось, по соображениям безопасности, устанавливать освещение путепровода и въездных рамп, и в 1977 году фонари обошлись городку в 10.000 долларов, тогда как поступление новых налогов составило 1.025 долларов. В 1988 году, когда молл функционировал на полную мощность, расходы городка на освещение составили 18.300 долларов при всего 33.045 долларах налога с торгового центра, включающего 80 магазинов, 10 ресторанов и кинокомплекс на 5.5.000 кв.м рабочих площадей. Заметим, что после открытия молла, треть вызовов пожарной охраны Лансинга поступает именно оттуда.

Тысячи сообществ по стране, маленьких и крупных, радостно приветствовали новое развитие, чтобы только задним числом удостовериться в иллюзорности новых доходов по мере того, как все увеличивались расходы на усиление полиции, пожарной охраны и служб здравоохранения, росте затрат на освещение улиц, поддержку дорожных покрытий, уборку мусора и пр. и пр. За десять лет лихорадочной гонки за сокровищами нового строительства осознание масштаба скрытых расходов несколько возросло, и все большее число сообществ, как сообщают журналы по урбанизму, выдвигают в наши дни непременно условием прямое авансирование работ на расширение дорог и инженерных сетей до того, как у девелоперов появятся шанс получить разрешение на новые офисов, торговые центры или

жилые комплексы. Известные под названием вычетов или компенсаций, эти требования знаменуют собой изменение по сравнению с теми днями, когда «приобретения», вроде молла в Лансинге, приветствовались как панацея от всякой печали.

Итака борется за жизнь

Наиболее естественным источником воды для нового молла казалась система водопровода Итаки, однако мэр города Эд Конли категорически отказался разрешить продолжение водовода. В 1971 году Конли, ранее член городского Совета, выиграл предвыборную гонку у четырех других кандидатов с перевесом в девять голосов под лозунгом «Пусть снова будет Итака!» Этот плотного сложения человек, резкий, умеющий быстро соображать, причисляет себя к бойцовой «школе» мэров ирландского происхождения и, будучи переизбран затем четыре раза подряд, сумел поставить местный рекорд.

Конли вполне предвидел тот урон, что будет нанесен даунтауну Итаки, и начал борьбу с моллом всеми доступными средствами, в первую очередь воспользовавшись тем, что девелопер не мог черпать из городской системы водоснабжения без согласия мэра (в конце концов пришлось делать автономную систему водоснабжения из ближайшего озера). Детали здесь не слишком важны (были еще рычаги, связанные с вопросами сброса канализационных стоков) важен сам факт сопротивления, в котором Итака и Лансинг оказались по одну сторону баррикад.

Эта битва дала городу только один год передышки, но она имела огромное символическое значение, укрепив решимость жителей бороться за свой даунтаун. Его торговцам дали знать, что если они дерзнут открыть свои магазины в новом молле, покупатели из Итаки и Лансинга объявят им бойкот. Тактика Конли состояла в творческом использовании психологического оружия в сочетании с небольшими, но реальными делами в даунтауне. Во всем, что делал город, был оттенок чистого авантюризма.

Официально Конли заявлял всякому, кто хотел слушать, что Пирамид Молл «не окажет на даунтаун никакого воздействия».

Теперь он признает, что с самого начала знал, что это чистой воды ложь. На совещании с экспертами по розничной торговле мэру объяснили, что без взаимодействия с первой пятеркой лидеров национальной розничной торговли – Penney, Ward, K Mart, Sears и Woolworth – даунтаун обречен на гибель. Любая из этих сетей, доказывали экономисты, может себе позволить затратить на рекламу своего расположения вне города больше, чем все владельцы в даунтауне, вместе взятые.

Конли приступил к работе со смущенными местными торговцами, убеждая каждого в отдельности и всех вместе сотрудничать с городом в деле улучшения их бизнеса, вместо постыдного бегства (сегодня Конли называет это операцией «серия в челюсть»), и что «в даунтауне есть и сейчас свои хорошие стороны». Он широко черпал из корзины аргументов, которую собирали городские активисты, будь то наиболее дальновидные торговцы, члены местного общества садоводов, ревнители исторического наследия, активисты, сообщества, нетрадиционные планировщики или ученые университета. Творческих предложений было сколько угодно, но кому-то следовало организовать и направить действие.

Два квартала вдоль Стейт Стрит были преобразованы в привлекательно оформленный пешеходный «пассаж» – редкий случай удачной торговой улицы, выдержавшей испытание временем. В период осуществления этого первичного проекта были предприняты лихорадочные усилия по привлечению общественного внимания. Был организован открытый конкурс на лучшее наименование, и «каждый пытался назвать это молл или плаза», вспоминает Конли, хотя ни то, ни другое было неуместно. Наконец решились назвать пассаж Commons*. Коммон – нечто, имевшееся почти в каждом американском городе в ранней его истории. Это был центр общественной деятельности, и именно это имелось в виду здесь и теперь в Итаке. Кампания в прессе, на радио и на телевидении по привлечению взрослых и детей Итаки в даунтаун «посмотреть на то, как возрождается ваше сообщество», оказалась столь успешной, что

*Буквальный архаичный смысл слова commons – общественный выгон, но в американской традиции оно давно уже обозначает неотчуждаемое публичное пространство. Название Коммонс тем более удачно, что оно ассоциируется с центральным торговым районом Коммонс в Бостоне, одним из памятных мест Американской Революции, известных каждому школьнику. – Прим. пер.

бизнес получил недурной импульс. В общем-то ничего удивительного, если вспомнить, как много зевак всегда собирается вокруг новой строительной площадки. Главным был сигнал для все еще сомневавшихся местных торговцев: придя раз, пешеходы не перестали появляться в даунтауне снова и снова, что явно свидетельствовало о долговременности достигнутого.

За год строительства розничные продажи выросли на 2%, но, как со смешком признает Конли, «даже это было ложью во спасение», так как такой рост не превысил темп инфляции, и чему он был обязан больше, инфляции или реальному развитию, остается загадкой. Однако важно было то, что и публика, и торговцы восприняли случившееся как реальное улучшение. С учетом общих тенденций это означало во всяком случае, что даунтаун по крайней мере удерживает позиции.

С той же энергией шла агитация в пользу общественного транспорта и его реального улучшения. К этому моменту как раз раздавались голоса в пользу отказа от автобусных маршрутов, ради экономии в городском бюджете, но Конли видел в развитии сети и повышении качества сервиса элемент общей программы реконструкции даунтауна. На длительные периоды рождественских, пасхальных каникул, а также на две недели перед началом учебных занятий были учреждены бесплатная стоянка и обслуживание автобусов. Добавили новые маршруты и откорректировали старые. Город давил на средства информации, чтобы те всячески рекламировали выгоды общественного транспорта. Даже название транзитной системы Ithaca Transit было преобразовано в удобный лозунг, повторенный в бесчисленных объявлениях «Ride IT».*

Пользование автобусом сначала выросло вдвое, а затем втрое по мере того, как цена поездки снижалась. Ее могли держать на низком уровне, и если в 1967 году один билет обходился в 25 центов, двенадцатью годами позже, она поднялась только до 35 центов, такой и оставшись, без потерь в числе пассажиров. Точно

*Подлинное возрождение города теснейшим образом зависит от совершенствования общественного транспорта и его грамотной рекламы. Одна из лучших рекламных листовок, которые попадались мне на глаза, была расклеена в Сиэтле, где карта городских маршрутов была превращена в плакат под названием «The 2nd Car Owner's Manual».

Ride IT – американский вариант игры слов, когда «езжай этим» идентично «пользуйся Итак Транзит», а плакат в Сиэтле обыгрывает известный сюжет расходов на бензин, сопряженный с необходимостью иметь второй автомобиль в семье или пользоваться общественным транспортом. – Прим. пер.

центов, там и оставшись, без потерь в числе пассажиров. Точно также только в 1979 году плата за стоянку была увеличена с 10 до 15 центов за час, и сохранилась такой. Несмотря на хронический дефицит общественного транспорта, не были ликвидированы сохранялись и различные виды льгот на проезд. В отличие от многих мэров, Конли трактовал этот дефицит как капиталовложение в будущее города. Дешевая и эффективная система общественного транспорта столь важна для выживания и процветания города, что остается изумляться тому, что она так и не вошла в число приоритетов национальной урбанистической политики. Конли считал строительство паркингов в даунтауне такой же инвестицией в судьбу города.

Коммонс и общественный транспорт были лишь наиболее заметными следами усилий городских властей. В то же время происходило еще множество малых дел, способных в совокупности оказать на город сопоставимое воздействие. Был возведен муниципальный паркинг. Город приводил в порядок тротуары и убеждал домовладельцев сделать то же самое с фасадами их домов. Город нанял архитекторов, призванных давать горожанам бесплатные консультации по планируемым ими изменениям. Городские планировщики помогали владельцам недвижимости находить новых арендаторов вакантных помещений. Город нанял специального координатора для программы даунтауна, оплачивая из муниципальной кассы половину расходов, тогда как вторая половина была оплачена ассоциацией торговцев. Был принят специальный билль об уличных знаках, который позволил сохранить некоторые нестандартные, даже вульгарные, но любопытные старые вывески. Домовладельцам оказывались бесплатные консультации по покраске фасадов зданий. Владелец выгоревших в пожаре трех роу-хаузов был уже готов снести их и построить драйв-ин кафе на их месте, однако городские планировщики продемонстрировали ему, что здания выгоднее восстановить, и помогли убедить банк дать ссуду на реконструкцию.

Политика города препятствовала строительству типовых, малоинтересных отделений банков в ключевых местах, всячески подталкивая к эффективной аренде старых зданий: «аренда – это налоги, – говорит Конли, – всякий готов пройти пару кварталов

до банка или почты, однако он должен быть свободен от необходимости делать то же в отношении продуктовой лавки».

В даунтауне начали открываться новые ресторанички, возродившие в нем вечернюю жизнь. Медицинские учреждения годами выезжали в пригороды, поэтому город приобрел заброшенную автозаправочную станцию и преобразовал ее в клинику для трех врачей, чтобы дать людям еще один повод приходить в даунтаун.

Наконец в начале 80-х были одобрены проекты заполнения «вечного» пустыря на Стейт Стрит многофункциональным сооружением, получившим наименование Итака-Центр, с магазинами по первому этажу, офисами на втором, квартирами на третьем и четвертом. Этаж офисов был спроектирован по гибкой схеме, так что в случае неудачи его можно было бы легко превратить в еще один жилой. С эстетической точки зрения эффект весьма невелик, – интерьеры первого этажа так же стандартно скучны, как и любой средний молл, что остро контрастирует с привлекательностью улицы снаружи, однако Итака-Центр во всяком случае не уничтожил торговые места по соседству и не подавил их своей чрезмерностью. Поскольку магазины первого этажа раскрыты на улицу, здесь нет той изолированности, что характерна для моллов, а включенность в даунтаун компенсирует неполноту видов его обслуживания. Архитектурное решение в лучшем случае можно назвать «никаким», но, как отмечает профессор урбанистики Корнеллского университета Стюарт Стейн, «это очень городское место, куда люди приходят посидеть, поговорить, почитать, – единственное место в Итаке, где это можно сделать». Своей привлекательностью для человека улица Итака-Центр перевешивает огрехи весьма посредственного дизайна. Конли, которого к этому подталкивали местные охранители, жаждавшие, чтобы старые здания непременно использовались^{*}, инициировал программу переделки под жилье вторых-, четвертых этажей над магазинами в зданиях, примыкающих к Итака-Центру.

^{*}При том, что в Итаке отношение к старой застройке всегда было скорее позитивным, понадобилось более десяти лет, чтобы после пожара 1975 года нашелся покупатель для реставрации Клинтон-холла (неоклассика в кирпиче), который вновь содержит милую смесь функций, отвечающих характеру даунтауна: книжные магазины, мороженое, кофе, картинная галерея, офисы. В 60-е годы аналогичный процесс приспособления был осуществлен на частные средства для четырехэтажного здания Школы Де Витт в стиле

Весьма полезные при всей их ограниченности, городские средства были привлечены к решению этой задачи. Это повернуло вспять процесс исхода жителей из даунтауна, восстановив часть его постоянного населения, играющего для городского ядра большую роль, чем те, кто приходит и уходит, – ту роль, что слишком еще часто игнорируется в проектах. В конце концов по традиции на первом этаже размещаются магазины, а над этим деловым уровнем живут люди. Планировке столько же лет, сколько всей этой стране и много больше, коль скоро она импортировалась из Европы. Система «магазин и жилье над ним» продолжает эффективно использоваться за границей и в многих устойчивых соседствах в американском городе. Однако как идея, как рабочая схема, она оказалась забыта с момента утверждения антиурбанистической модели, согласно которой людям предписывается работать в даунтауне, но жить в субурбии. В наши дни в старой планировке наново открыт ее экономический и социальный потенциал, и верхние этажи зданий даунтаунов оказываются сокровищницей восстановленных и реконструированных квартир, превнося новое дыхание в оживающий центр.

Даунтаун – это люди

Обитатель даунтауна – это одно из ценнейших достоинств города, которого тот почти лишился за десятки лет упадка. Любому даунтауну необходимо постоянное множество покупателей-клиентов, чтобы поддерживать его магазины, чтобы работать в его офисах, обедать в его ресторанах, посещать его театры, населять его улицы и делать его жизнь интересной. Как об этом писал Вильям Уайт Младший в книге «Взрыв Метрополиса» (The Exploding Metropolis), нимало не устаревшей с момента ее выхода в свет в 1958 году, «Восстановить даунтаун недостаточно, и город, который по вечерам остается без основных его жителей, это полугород. Если город способен остаться ведущей культурной силой американской жизни, он должен обладать ядром из жите-

скромной университетской готики красного кирпича, впервые показав, что прогресс и перемены не означают непременно сноса и разрушения, с видимым удовлетворением для общественности города.

лей, способных поддерживать существование театров и музеев, магазинов и ресторанов, чему в немалой степени способствует и богема в любом ее варианте. Люди, которым нравится жить в городе, делают тот привлекательным для всех тех, кто в нем не живет. Стиль города поддерживают только его жители, и без их присутствия в даунтауне вообще незачем появляться».

К чести Итаки, она не пыталась заманить жителей в новехонькие «комплексы» даунтауна с их убогим великолепием. В той же книге Уайт записал свое впечатление по поводу проектов, тогда приколотых к чертежным доскам, но оно не менее справедливо и для 80-х годов: «На них отображены проектные решения, идеально приспособленные для того, чтобы оставить всех жить в пригородах. Обширные, барачного типа суперздания, они спроектированы отнюдь не для тех людей, кто любит город, но для тех, у кого просто нет иного выбора. Несколько одаренных архитекторов и планировщиков сумели показать, что восстановленные кварталы отнюдь не обязательно должны выглядеть отталкивающим образом, чтобы приносить прибыль, но до сих пор их влияние малозаметно. Господствует сугубо учрежденческий подход, и если не пересмотреть законсервированные в нем допущения радикально, наши города превратятся в неизбывную тоску».

Тридцать лет спустя слова Уайта остаются до обидного верными! Свобода выбора – вот, о чем речь во всем движении «назад в город» и «оставайтесь в городе». Возможность выбора жить рядом с работой, магазинами и развлечениями. Возможность передвигаться без зависимости от автомобиля. Когда все больше людей начали делать именно такой выбор, где они захотели жить? В старых роу-хаузах и особнячках среднего класса Викторианской эпохи; на месте старых промышленных построек; в заброшенных зданиях пожарных частей, школ, полицейских участков, магазинов и даже офисов, построенных в те времена, когда архитектура общественных и коммерческих зданий была достойна своего имени. Есть люди, которым на самом деле нравится жить, работать, ходить в магазины и проводить свое свободное время в городе, и потому возрождение жилого и коммерческого компонентов даунтауна нерасторжимо связаны между собой и должны происходить в тандеме. Взаимосцепленность жилой и обслуживающей функций в городе диктуется самой его экономической и соци-

альной тканью. Если одна восстанавливается и улучшается, другая непременно следует за ней, вот почему их вообще нельзя трактовать по отдельности.

Возрождение Саванны началось как усилие по сохранению исторического ядра даунтауна – спасению особняков, площадей, набережной и ее коммерческого обрамления.

Самовосстановление Итаки началось как реакция на угрозу извне, на сооружение регионального молла, которое не удалось остановить, однако эта реакция приняла форму, соответствующую месту и его особенностям. Конли запустил процесс, но тот обладает и собственным моментом движения. Новые магазины открылись теперь и в квартале от Коммонс, и дальше от него. Их характер отражает местные пристрастия и вкусы, и ими владеют местные жители. Изменения продолжают, но они уместны.

Итака – первая из историй столкновения даунтауна и молла, потому что здесь есть что черпать из скромных уроков, применимых чрезвычайно широко, и здесь же общезначимая дилемма сосуществования сообщества и функционирующего торгового центра регионального масштаба. Сам факт, что этот сценарий разыгрывается снова и снова, несет в себе свидетельство тому, что уроки не вынесены градостроительным сознанием. Итака использовала гамму тактик сохранения своего даунтауна. Та же история успеха, но контрастного характера, читается в истории Корнинга, расположенного всего в пятидесяти милях от Итаки.

История и перемены взаимоусиливаются

В Корнинге также не поощрялись ни «приукрашенность», ни имитация старой застройки. В то же время любое ординарное здание трактовалось с такой же почтительностью, что и бросающаяся всем в глаза декоративность отдельных построек. Это особенно существенно, так как многие кварталы больших городов и их главные улицы обладают той самой перемешанностью простоты и пышности, что придает им характер, которого никак не удастся достичь новейшим суперкварталам.

«Каждая мейн-стрит особенна на свой лад, но и именно внутреннее разнообразие придает им восхитительность, – как говорит Минц, – Витрины вовсе не должны строго выдерживать стиль. Улица это сцена, для которой они играют роль кулис.»

Благодаря терпеливым разъяснениям и созданию отдельных образцов для подражания удалось пробудить большую заинтересованность торговцев. Проектные работы осуществлялись бесплатно, но реальные изменения все же оплачивались из их кармана. Здесь не было ни сложной системы стимулов, ни налоговых льгот, ни низкопроцентных ссуд, и вся программа базировалась исключительно на добротном здравом смысле делового человека. Маленькие подвижки влекли за собой следующие небольшие изменения, а иногда и вполне существенные перемены. Независимо от размеров магазина, его собственный масштаб и масштаб всей улицы заботливо сохранялись. Под наслоениями деревянных и металлических накладных панелей Минц обнаружил множество старых элементов декора – delicate витражи и травленое матовое стекло, знаки Ар-Деко, литые металлические колонки. Когда такое случается, то к вящему изумлению владельцев, исторически точная реставрация оказывается обычно не только наиболее привлекательной, но и самой дешевой формой улучшения внешнего вида. Всего за несколько лет удалось восстановить почти сто зданий, и 125 вывесок были заменены или установлены заново. Пустующих магазинов не осталось. Бизнес на Маркет Стрит явно вырос, и все больше сезонных туристов, посещающих стеклодувно Корнинга и Музей Западного искусства Роквелл (Корнинг), пополняют ряды покупателей на Маркет Стрит.

Строго говоря, улучшение обстановки на Маркет Стрит имело, как и в Итаке, скорее психологический оттенок, чем было реальностью. Еще точнее, уровень бизнеса сохранялся, вопреки спаду экономики США в 1975 и 1982 годах, несмотря на трудные времена Стеклодувен Корнинга и на утрату мощного оптового центра по торговле мебелью, хозяйственным инвентарем и инструментами, поддерживавшего розничную продажу. Маркет Стрит всего лишь держалась в экономическом смысле, но климат для бизнеса был недурен, степень доверия к нему сохранялась и

даже росла, и пустовавшие ранее магазины наполнялись товарами. Как и в других случаях возрождения «снизу», само отношение людей оказывается ключевым фактором самоподдержки. Доверие трудно измерять в долларах, но недооценивать его экономическое значение всегда грубая ошибка.

Как говорит Минц, которого уже приглашают многие городские сообщества в роли консультанта, «важнейший урок успеха Маркет Стрит заключается в том, что сообщества, у которых опускаются руки перед масштабом задач, которые нуждаются в решении, могут видеть, что каждый шаг, как бы мал он ни был, есть положительный сдвиг в правильном направлении, и что каждый шагжок без исключения обладает весомостью».

Особенность этой истории успеха в том, что крупный региональный молл функционирует всего в нескольких милях от даунтауна Корнинга. Арнот Молл, строившийся в три очереди, начал действовать в конце 60-х годов и вышел на полную мощность в 1983 году*.

Это 100.000 кв.м площадей и пять опорных универмагов. Учитывая близость такого торгового центра, Минц подошел к задаче реконструкции даунтауна, исходя из очень простой установки: «Главная проблема даунтауна заключается в том, что люди там не могут осознать достоинства, которыми уже обладают. Даунтаун страдает от комплекса неполноценности. Когда торговцы видят, что все новое и модное направляется в ближайший торговый центр, они начинают видеть в даунтауне просто старое».

Минц понимал, что вне всякого сомнения, у молла есть набор услуг, которых не может предоставить даунтаун: возможность подъехать и оставить машину на любой срок без оплаты парковки, ощущение безопасности**, выбор из широчайшего ассортимента товаров, к тому же, как правило, выкладываемого с большим размахом, возможность сделать многое, не выходя наружу при защищенности от капризов погоды.

* Странно, но интерьеры Арнот Молла украшены фресками, изображающими уголки даунтауна и Маркет Стрит.

** При этом безопасность в высшей степени иллюзорна. Как писал Микаэл Уайнрип в «Nation's Cities Weekly» от 28 марта 1983 года, «В обстановке общего подъема преступности за последние двадцать лет пригородный молл становится едва ли не главным источником мигрени полицейских чинов. Почти все крупные моллы сообщают о краже по

Однако и у даунтауна есть достоинства, которых лишен молл: чувство особености места, чувство объемлющего сообщества, улицы, приспособленные для нужд малых предприятий, владельцами которых являются местные жители, соседство с мастерскими, подчеркнутость качества услуг и, конечно, семейный бизнес всех типов, который обеспечивает привязанность той категории покупателей, кто предпочитает персональный характер обслуживания. «Даунтаун своего города, – говорит Минц, – всегда есть место общения. Исторически сложилось так, что все, что вообще происходило в городе, происходило именно здесь. Парад, процессия, приуроченное событие, выставка, – все это выходило на улице, и потому сама улица принадлежала городскому сообществу. Есть устойчивые ценности, которые просто не поддаются трансплантации».

Минц работал в малом масштабе, пользуясь сменой вывесок и скромной переделкой фасадов, опираясь на небольшие инвестиции, создав свою версию процесса, происходившего в Итаке при еще более тонкой отстройке действий. Если в Итаке общественный сектор жизни взял на себя инициативу, то в Корнинге того же удалось достичь при опоре на один лишь частный сектор городского бытия.

крайней мере одного автомобиля ежедневно. Сам размах торговых площадей служит к пользе воришек». В статье от 10 сентября 1987 года под заголовком «Покупатель, берегись! Моллы кажутся безопасными, но многие привлекают воров еще интенсивнее, чем клиентов», Уолл Стрит Джорнал дал статистику преступлений в моллах по стране – нападения, кража автомобилей, грабеж, преступления на сексуальной почве, карманные кражи, отметив при этом, что сами моллы, разумеется, не публикуют такого рода статистики, а местная полиция не имеет отдельных файлов для регистрации отдельных видов преступлений по месту их совершения.

Глава десятая
СНАРУЖИ И ВНУТРИ



Глава десятая СНАРУЖИ И ВНУТРИ (Берлингтон и Питсфилд)

Природа молла – служить упаковочной средой для продажи товаров путем их самопродажи – идеально подходит для такого города, в котором мечтают, рекламируют, продают, управляют и все на свете регистрируют, производя при этом все меньше и меньше.

Журнал «Таймс», 13 декабря 1981 года.

Сражения по поводу скверно продуманных крупных проектов, будь то в городской или сельской местности, редко можно выиграть в опоре на обсуждение сущности дела. Почти никогда общественность не может убедить сторонников таких схем и девелоперов, стоящих за их плечами в том, что предложения относительно постройки хайвэя, brutальной реконструкции городского района или атомной станции неуместны и ошибочны. Партнерство, существующее между девелоперами и выборными чиновниками, когда оно уже закрепилось, как правило, слишком прочно, чтобы убеждение могло его перевесить. Сущностные аргументы перевешивают с чрезвычайным трудом и довольно редко.

Почти всегда без исключения, когда такое сражение и удается выиграть, это происходит силовым образом – вмешательством сильного лидера или решением суда, которое может и не быть окончательной победой, но откладывает осуществление проекта на достаточно долгий срок, чтобы был шанс, что вмешаются новые факторы и через них с проектом будет покончено. В отчаянной борьбе городские сообщества научились хвататься за любой доступный юридический крючок, чтобы нарушить чьи-то планы, угрожающие их существованию или благополучию. Часто законы об охране среды являются главным или вообще единственным оружием в борьбе, связанной с недвижимостью. Похоже, что только при грамотном использовании этих законов в большинстве случаев удается добиться обсуждения долго-

временного воздействия проектных предложений на среду во всех экологических, экономических и эстетических составляющих.

В конце 70-х годов Берлингтон, штат Вермонт, и Питсфилд, штат Массачусетс, выиграли значительные по охвату проблем баталии по поводу региональных моллов именно таким путем. Победа в обоих сражениях отнюдь не была вырвана у противника через сущностную дискуссию. Сработали правовые зацепки. Лидеры Берлингтона учились на опыте Итаки тому, в чем оказалось невозможно заблокировать строительство молла в пригороде, и в свою очередь их осаждали телефонными звонками из других городов, чтобы перенять местный опыт. Берлингтон, наиболее процветающий город Вермонта, до конца использовал закон штата, принятый много лет назад по совершенно иному поводу. В Питсфилде все решило вмешательство губернатора, захотевшего воспользоваться юридической неточностью, чтобы помочь оппозиции.

Избиратели Вермонта известны аллергией на любую попытку ограничить права владельцев недвижимостью и в то же время они способны свирепо отстаивать красоту ландшафта, все еще богатого фермерскими владениями хорошего уровня и роскошью незанятых холмистых пейзажей. Десятилетием ранее, чем новая чума в виде региональных моллов стала угрожать всему и вся, уже была иная опасность – размножение дачных поселков с южном Вермонте: летних и зимних домиков. Строители дач в 60-е годы проложили путь будущей практике бульдозерной планировки предпринимателей 70-х, использовавшейся при застройке субурбии и моллов с одинаковой охотой. В 1970 году вермонтцы, столкнувшись с разрастанием дачных поселков, угрожавшим разрушить самый характер их земли, приняли один из наиболее широкообъемлющих и сильных законов об охране природы в США.

Акт 250, как он официально именуется, был направлен против «беспорядочного, нескоординированного и бесконтрольного использования земли и природы в штате Вермонт» и требовал, помимо стандартных строительных правил Мест и штата, чтобы коммерческое освоение участка площадью более десяти акров твердо соответствовало десяти средовым критериям.

Необходимо было в равной мере принять во внимание загрязнение воды и воздуха, автомобильное движение, нагрузку на муниципальную инфраструктуру, экономические последствия, эстетические требования и соответствие локальным и региональным программам развития. Акт 250 привносит региональный контекст в процесс согласования проектов и в рассмотрение как предвидимых, так и непредвидимых результатов их внедрения. Для 1970 года это был подлинный прорыв в мышлении о среде.

Закон содержит сильные формулировки и жесткие средовые стандарты, однако практически он не остановил и даже не замедлил роста. За первые 13 лет его действия, только 2,5% из почти 2.500 заявок были отклонены на основании Акта 250. Однако воздействие этого закона намного существеннее, чем можно было бы судить по этим скромным цифрам. Невозможно подсчитать количество вредных или просто слабо продуманных проектов, относительно которых даже не пытались предпринять попытку осуществления, поскольку девелоперы знали заранее, что такого рода проекты будут безусловно отвергнуты. Нет сомнения и в том, что Акт 250 вынуждает потенциальных застройщиков заранее озаботиться о том, чтобы их замыслы уже на ранней стадии не противоречили сути закона.

Главное все же в том, что Акт 250 был всегда под рукой, если возникала необходимость к нему прибегнуть, и наконец в том, что закон признал де-юре, что состояние среды в штате составляет его потенциал, и потому навредить этому окружению означает нанести ущерб экономике штата. Критики Акта 250 из числа лоббистов девелопинга, как водится, утверждали, что он являет собой препятствие для всяческого развития, – стандартные претензии, звучащие всегда, если развитие любой формы ограничено в общественных интересах.

Сила воздержания

В 70-е годы Вермонт существовал недурно: его экономическая база выросла за десятилетие на 15%. Рост производственного сектора, снижение безработицы и рост персональных доходов были наивысшими за этот период среди всех штатов Новой

Англии. Хотя здесь и были построены некоторые региональные торговые центры, Вермонт счастливо избежал крайностей этой формы развития. Города штата по сей день сохранили за собой основной объем розничной торговли, и Вермонт – одна из немногих территорий страны, где сохранился исторический, эволюционный рисунок городского ядра, заполненного магазинами.

Исследования давно доказали прямую связь между экономическими потерями даунтаунов и разрастанием торговых моллов. Эти исследования четко увязывают на жизнестойкость ряда даунтаунов, если отсутствует поблизости конкурент в лице регионального молла. Томас Мюллер, старший научный сотрудник Института Города в Вашингтоне, показал в отчете 1981 года, что в течение прошедшего к тому времени десятилетия региональные моллы высасывали торговые операции из даунтауна по всей стране, и что городские центры потеряли в торговле существенно больше, чем это можно было бы объяснить спадом населения или доходов. «Большая часть ЦДР (центральных деловых районов) испытала драматические потери между 1972 и 1977 годами, – писал Мюллер. – Среди исключений мы находим города, в пригородах которых нет моллов, включая сюда Берлингтон, штат Вермонт, и Питсфилд, Массачусетс».

Для большинства американских городов масштаба Итаки понимание того, что внешние торговые центры разрушают их даунтауны, приходит слишком поздно. В случае Берлингтона встевожились вовремя. Когда идея строительства молла забрезжила на горизонте, Берлингтон был быстро растущей зоной с ясно очерченным будущим, поскольку электроника и хай-тек компании, вроде IBM и «Диджитал Эквипмент», учредили здесь свои новые предприятия. Экономическая активность цвела, привлеченная массой зеленых пространств, знаменитыми лыжными трассами и прелестями летнего отдыха на природе.

В 1976 году уже известная нам по Итаке Пирамид Молл выбрала луг в 80 акров в близрасположенном Виллистоне (3.200 душ населения, 6 миль от Берлингтона) для строительства замкнутого молла с двумя универмагами, восьмьюдесятью магазинами, двумя десятками учреждений фаст-фуд и стоянкой на 2.600 машин. (Следует здесь заметить, что Пирамид по чистой

случайности играет столь заметную роль в моих рассуждениях по поводу воздействия региональных торговых центров на даунтауны. Когда я только начала выискивать примеры по стране, я еще не представляла себе, где найдется то пространство, в которое захочется как следует погрузиться. По стране есть десятки компаний, возводящих моллы различной мощности на базе одной общей схемы, и многие из них, по понятным причинам, сосредоточивают свою деятельность на определенном регионе. Я наткнулась на информацию об Итаке, Берлингтоне и Питсфилде и, во вторую очередь, о Платсбурге, Саратоге и Олбани, штат Нью Йорк, до того, как обнаружила, что во всех этих случаях действовал один и тот же девелопер. Пирамид владеет двумя десятками моллов, большинство из которых нанесли соседним даунтаунам жестокий урон. В целом, история городов, павших жертвой предложений со стороны Пирамид или напротив решительно сопротивлявшихся им, отразила с достаточной полнотой хронику разрушения города извне. Это история, которую я знаю и потому пересказываю именно ее. Пирамид – крупнейший девелопер торговых центров в Новой Англии, хотя, согласно статье в «Бизнес Нью Йорк» от февраля 1985 года, она занимала лишь тридцать второе место в списке полусотни крупнейших девелоперов моллов в США. Служащие Пирамид отказались от интервью со мной, как, впрочем, и в других компаниях такого типа, ведущих себя аналогичным образом.)

Задуманный в Пирамид Виллистон Молл должен был стать крупнейшим в Вермонте – 11 акров под зданиями, 17 – под автостоянкой и еще резерв для дальнейшего роста. В сравнении с другими, это среднее заведение, но оно превысило бы суммарную торговую площадь всего берлингтонского даунтауна. Предполагалось, что покупателями будут не только 38.000 жителей Берлингтона или 100.000 обитателей берлингтонской округи, но также приезжие со всего северного Вермонта и южной Канады. Берлингтон, этот классический малый город, центр своей округи, финансовая столица штата и традиционное место встреч, не мог не осознать масштаб угрозы.

Во главе со своим мэром, Гордоном Пакеттом, Берлингтон объявил войну планам Пирамид, опираясь на Акт 250. С момента

утверждения закона Виллстон Молл стал крупнейшим проектом, подлежавшим утверждению властями штата. Мэр Пакетт ссылаясь на прецедент Итаки. Он ссылаясь на пример Платсбурга, штат Нью Йорк, города с двадцатью тысячами жителями по другую сторону озера Шамплен, напротив Берлингтона, где в начале 70-х даунтаун был практически уничтожен возведением молла по соседству. Он ссылаясь на пример Манчестера, штат Нью-Хэмпшир, от которого к тому времени осталась только тень в результате строительства моллов в пригородах. Он организовал выезд всей верхушки Берлингтона в Нью Лондон, штат Коннектикут, где до пятидесяти миллионов из федеральных средств были затрачены на реконструкцию даунтауна, после чего открывшийся неподалеку молл почти его уничтожил. Несмотря на все улучшения, даунтаун Нью Лондона был почти пуст. Это обстоятельство живейшим образом задело берлингтонцев, которые как раз намеревались затратить значительные средства на реконструкцию даунтауна в надежде на улучшение условий для бизнеса.

Хорошо информированная общественность как весомый фактор

За оглашением планов компании Пирамид последовали два года публичных слушаний. Эксперты, приглашаемые обеими сторонами спора, представляли детальный анализ всего на свете, от экономики и транспорта до влияния на местные школы. Каждая деталь процесса хорошо освещалась в местной печати, где предприимчивый молодой репортер Сэм Хеммингуэй (теперь он главный редактор) не жалел усилий для тщательности объяснений в «Berlington Free Press». Газета способна «продать» или заблокировать почти любой проект – в зависимости от того, какую степень детальности изложения она изберет. В постоянной рубрике газеты вниманию берлингтонцев были представлены вопросы, о которых они никогда не задумывались, ни одно утверждение девелопера не принималось на веру, что выявило больше проблем, чем кто-либо мог предвидеть. И обще-

ственность, и Комиссия по охране среды имели полномочия одобрить или отказать Пирамид в разрешении на строительство по Акту 250. Тщательная фокусировка внимания на дилемме Берлингтона была, пожалуй, самым ранним и предельно тщательным исследованием перипетий борьбы не на жизнь а на смерть, которую ведут малые города против модных сверхкрупных схем развития, столь излюбленных политиками, дилерами недвижимости, учреждениями кредита и, разумеется, строительным комплексом.

История Берлингтона приобретала общенациональную огласку, и когда мэр Пакетт и его сотрудники начали отвечать на множество телефонных звонков из других городов, им стало ясно, что их прецедент может иметь последствия в масштабе страны. Наконец, в октябре 1978 года, Комиссия по охране среды отвергла прошение Пирамид о праве на реализацию ее проекта. Среди прочих обстоятельств комиссия нашла, что проект приведет к чрезмерной транспортной нагрузке, к неоправданной перегрузке инфраструктуры Берлингтона, что он не отвечает требованиям Акта 250, так как повлек бы за собой возросший спрос на развитие региональных хайвэев, что не согласуется с местным или региональным планами развития.

Детальный отчет комиссии может служить учебным пособием по тщательному исследованию местных, региональных (в пределах штата) и национальных последствий создания сверхкрупных моллов, равно как и скрытых экономических и экологических перегрузок, нести которые должно сообщество. Это своего рода настольная книга по процедурам оценки суперпроектов, которые должны были бы проводиться всегда, но осуществляются столь редко. В отчете перечислены 131 развязка дорог региона, где концентрация движения стала бы недопустимо высока, в нем изложено, что дополнительные местные затраты не будут перекрыты новыми налоговыми поступлениями, и в целом здесь были использованы экономические критерии оценки по Акту 250 в ранее невиданных объеме и полноте. Комиссия пришла к заключению, что 40% торгового потенциала даунтауна Берлингтона будут перекачены в молл, а в результате сокращения объема продаж налоговая база Берлингтона уменьшится на 10-14%. Следствия были слишком очевидны.

Два специальных аналитических расчета показали, что цена разбросанного нового строительства, неминуемо последовавшего бы за строительством молла, существенно выше прогнозируемых выгод, и что предложенная Пирамид схема вступает в конфликт с региональной программой развития. Особенно существенно, что комиссия придала равное значение новым затратам на обслуживание нового участка и экономическим потерям территории.

Берлингтон обращает внимание на самое себя

Итак, Берлингтон отвел от себя внешнюю угрозу*, но в городе на этом отнюдь не успокоились. С новым запалом и новым чувством уверенности в своих силах город продолжил попытки вдохнуть новую жизнь в даунтаун. Были переложены тротуары, установлены скамьи, специалисты выполнили работы по ландшафтной архитектуре. В одно и то же время усовершенствовали автобусные маршруты и увеличили емкость автостоянок.

Пустовавшие склады вдоль набережной были перестроены под жилье,магазины и рестораны. Всячески способствовали использованию пустырей для строительства жилищ, включая субсидированные дома для малоимущих, чтобы уменьшить масштаб выселения, в результате чего восстановилось постоянное население даунтауна, утраченное давным давно. И жители, и чиновники с равным энтузиазмом поддержали восстановление и приспособление к новым функциям всего капитала исторически или художественно значимых сооружений, трактуя новые постройки как дополнение, но не как замену старому.

*Осенью 1988 года, десять лет спустя, новый проект Пирамид (тех же габаритов, на том же месте, но по другому архитектурному проекту и с большим вниманием к организации ландшафта) поступил на рассмотрение. На этот раз у Пирамид был партнер из числа жителей кондоминиума в близком Стоуве, и его прямолинейной заинтересованности противостояла притупленность внимания прежних чувств «антипирамидцев». Средовые аргументы против строительства были не слабее, а даже сильнее, чем в первый раз, поскольку за десять лет вокруг много было построено. Оппозиция Берлингтона остается сильной, однако в Виллистоне с тех пор осело множество приезжих, которым нравятся моллы как таковые, так что трудно сомневаться в том, чем на этот раз разрешение на строительство будет выдано.

Даунтаун рекламировали в качестве «молла» и фактически чрезмерно в этом преуспели, в один прекрасный день закрыв четыре квартала Черч Стрит для движения машин и превратив его в торговый променад. Это, разумеется, удачное место для праздничных действий и прочих публичных событий, однако такая искусственная мера слишком уподобила центр города моллу, выделив в нем излишне четко очерченное торговое ядро. В итоге этого деловая активность в постройках на периферии «молла» и за его чертой пострадала от некорректной конкуренции магазинов вдоль четырех кварталов, где концентрируется публика во время сходов. Как и Коммонс в Итаке, Берлингтон Черч Стрит Молл выигрывает скорее благодаря общей силе даунтауна, чем какой-то особой собственной привлекательности. Все дело в том, что такого рода променады могут иметь успех даже и тогда, когда они отнюдь не необходимы для общего процветания даунтауна. Опасность при этом в том, что реальное очарование даунтауна неоправданно приписывается променаду. Сколько бы раз я ни оказывалась на Черч Стрит, мне так и не удалось усмотреть каких-то принципиальных достоинств полностью перекрытой улицы, по сравнению с теми, что можно иметь на улице с ограничениями для автомобильного движения. Оживление тротуаров – все эти кафе, возки торговцев, скамьи – вполне могло бы осуществиться при их расширении и двух полосах движения по всей длине Черч Стрит. Само естество торговой улицы вступает в противоречие с претензией на садово-парковую среду.

В настоящее время хватает историй о том, как городские сообщества вновь открыли променады-моллы для авто-мобильного движения. В статье «Нью Йорк Таймс» от 13 декабря 1987 года, озаглавленной «Движение замещает моллы даунтауна», отмечалось, что в Юджине, штат Орегон, в Индепенденс, штат Миссури, Джексоне, штат Мичиган, и Шамплене, штат Иллинойс, «пешеходные моллы вновь обернулись проезжими улицами, а в ряде городов, включая Чикаго, Миннеаполис и Дикейтур, штат Иллинойс, изучают необходимость радикальной перепланировки центральных променадов».

Пешеходный молл был одной из ранних любимых игрушек планировщиков, предлагавшейся как быстрое решение проблем

даунтауна, попавшего в состояние заторможенности, тогда как основные причины слабости даунтауна при этом не затрагивались вовсе. В июньском номере Уолл Стрит Джорнал за 1987 год Лори Гроссман отмечала, что большая часть таких променадов «не смогли обернуть вспять тренд упадка, а в некоторых случаях даже его усилили», добавив к этому, что большинство из имевших успех «обязаны этим близости к зонам привычного и особо интенсивного движения пешеходов, вроде Боулдера, штат Колорадо, рядом с университетом штата, или Берлингтона, штат Вермонт, рядом с его университетом». Многие города признали к настоящему времени, что пешеходный молл – своего рода проектная западня, и снова превращают их в нормальные улицы.

Поворот в Питсфилде

История Питсфилда привносит новый ракурс в рассмотрение внешней угрозы даунтаунам городов. Сага о Питсфилде не только обнажает всю совокупность опасностей извне на одной картинке, но и дает яркий пример того, как город в ощущении беды бросается к решению, которое скорее уничтожает даунтаун во имя его спасения, – так называемое решение проблемы выразило реакцию столь же разрушительную, как и угроза извне. В отличие от Итаки, Корнинга или Берлингтона, Питсфилд иллюстрирует разрушительную мощь больших денег из федеральных программ, выделяемых на «перестройку» даунтауна. И, что может быть важнее всего, этот конфликт обнажает природу проектно-реконструктивных концепций, которые словно предназначены тому, чтобы убить в будущем столько же центров городов, сколько их уже было уничтожено в прошлом.

Питсфилд, с его населением в 54.000 человек, – крупнейший город в красивом районе Беркшир западного Массачусетса. Его локализация среди зеленых холмов была и крупнейшим достоинством и источником главных проблем: красота ландшафта превратила регион в излюбленное место летнего бегства для жителей соседних штатов. В сфере туризма занято чуть меньше

жителей Питсфилда, чем на заводе «Дженерал Электрик», где работают семьтысяч человек.

В то же время Питсфилд представляет собой достаточно изолированное сообщество, удаленное от основных центров коммерции и культуры: до Олбани час езды и три часа до Нью Йорка и до Бостона. Здесь всего одна газета, нет местной телевизионной станции, а культурная жизнь носит преимущественно сезонный характер, будучи зависимой от художественного фестиваля Танглвуд и аналогичных. В Новой Англии все еще сильная традиция не спешить с переменами.

Полуизоляция долго спасала Питсфилд от шоков ускоренных перемен и бурь строительства, однако подобно сходным с ним местам, даунтаун Питсфилда впадал в тоску и беспросветное уныние. В дурном порыве 70-х годов Норт Стрит, изрядный отрезок коммерческого стержня Питсфилда, была «обновлена» (читай уничтожена), следом чего остался отель Хилтон, раздавивший горизонт своим массивным телом, и некоторое число магазинов и офисов. Рядом, на месте разнообразия полезных построек, высятся мощные паркинги.

Исторически Питсфилд вырос как железнодорожный узел между Бостоном и Чикаго, и он оставался достаточно привлекательным местом для того, чтобы ряд банков и страховых компаний Новой Англии держали здесь свои отделения. В 80-е годы некоторые девелоперы проявили к Питсфилду интерес ввиду его роли центрального города графства и солидной деловой активности. Не сталкиваясь с сильной конкуренцией извне, даунтаун Питсфилда застыл в неизменности.

В середине 70-х годов Питсфилд пережил атаку со стороны компании Пирамид, вполне сравнимую с берлингтонской, но с любопытными новыми акцентами.

Предложение состояло в строительстве регионального молла в пяти милях к югу от Питсфилда, рядом с Леноксом, чрезвычайно живописным городком, где обитают президенты банков и люди сходных с ними доходов, не имеющие ни малейшего желания видеть собственный покой нарушенным чем-то таким, что они сочли бы вполне подходящим для менее значительных персон. Моллы могут служить недурным капиталовложением, если они не возникли у вас на заднем дворе.

Как и в других американских городах, обитатели Питсфилда испытывали смешанные чувства по поводу своего городского центра, относясь к нему и с некоторой гордостью, и с толикой неприязни. В даунтауне не было ничего особо выдающегося, но он по крайней мере вполне отвечал нуждам покупателей и продавцов. Питсфилдцы понимали однако, что если молл будет воздвигнут в пяти милях от города, то у их даунтауна никакого будущего нет. Естественно, что отцы Питсфилда сопротивлялись идее Ленокс молла столь же энергично, что и граждане самого Ленокса, но по другим соображениям: они хотели сманить Пирамид внутрь собственного даунтауна.

Они хотели бы, чтобы Пирамид компани перестроила даунтаун, привлекая в него крупные сети универмагов и тем, так они думали, спасла бы город. Таким образом, опыт Питсфилда распадается на две четко выраженные стадии: первая, знакомая нам борьба с пригородным торговым центром, и вторая – так называемое решение проблемы, с помощью которого центр города должен был превратиться в пригородный молл.

Губернатор Массачусетса Майкл Дукакис, с одной стороны, проявил полное понимание долговременного негативного воздействия регионального молла на городской центр, но с другой, – не проявил должного понимания того, как даунтаун должен развиваться в нужном направлении. Нил Пирс писал в колонке обозревателя в октябре 1978 года, что «Дукакис раньше других осознал, что не только федеральные политики, но и власти отдельных штатов явно перестарались с поощрением выброса жилищного строительства в пригородные и сельских территории с ущербом для старого города и его центра, оставляя позади наименее приспособленных горожан, нуждавшихся в месте работы в городских кварталах, впадающих в упадок.» Дукакис понимал, что если не остановить проект Ленокс Молла, Питсфилд не сможет удержать за собой роль ядра розничной торговли в Беркшире и «на полвека окажется в числе наиболее угрожаемых зон.»

Дукакис заблокировал проект Ленокс молла необычным образом, установив тем самым прецедент: прямым решением он отказал Пирамид в ключевом разрешении на «подрезку дуги», что на нормальном языке означало запрет на въезд и выезд автомо-

билей от Молла. Решительно покончив с планами Пирамид в отношении пригорода, Дукакис, однако, всячески поощрил компанию в переносе ее строительных мощностей в даунтаун Питсфилда.

Потерпев поражение в Ленноксе, но все еще стремясь утвердиться на рынке Беркшира, Пирамид выразила согласие удовлетворить просьбы лидеров Питсфилда о крупномасштабной реконструкции даунтауна. С благословения городских властей, компания представила проект, который означал фактически полный снос центра города с последующим превращением его площадки в чистой воды загородный молл. Историческая патина, живые улицы, многообразие, делающее город городом, – все это должно было исчезнуть. В своих попытках состязаться с пригородом, город был готов сам стать субурбией. Здания девятнадцатого века, подобные тем, на месте которых уже стоял Хилтон, должны были быть снесены, чтобы дать место пригородным по размаху паркингам. Тоскливые коробки без единого окна, которые так нравятся сетями универмагов, должны были встать на месте архитектурного разнообразия и богатства декора прочно стоявших построек.

Много лет власти Питсфилда безуспешно искали девелопера для одиннадцати акров даунтауна, расчищенных под «обновление». Однако 11 акров были ничто для Пирамид, привыкшей сооружать мегамоллы. Пирамид предложила замкнутый объем площадью 22 акра: 62.000 квадратных метров торговых залов (пять универмагов и восемьдесят магазинов) и три тысячи мест автостоянки, то есть больше, чем в бостонском аэропорте Логан. Для этой цели предполагалось снести 25.000 квадратных метров или ровно половину имевшихся торговых площадей, при чем никто и не обещал, что выселенные торговые предприятия найдут себе место в новой программе.

Разрушение города с федеральной помощью

Самое время привнести еще один сюжет в эту историю. Проект молла мог стать реальностью при условии получения федерального гранта объемом 14.200.000 долларов, что было

эквивалентно половине совокупных продаж во всем Питсфилде. По иронии судьбы деньги появлялись в рамках федеральной программы поддержки обновления городов. Созданная в 1977 году администрацией Картера, программа ЮДАГ (Urban Development Action Grant) должна была стимулировать частные инвестиции в программы развития городских центров, чего нельзя было ожидать без федеральной поддержки. Подобно ее предшественницам, вроде «Обновления Города», «Образцового Города» и прочим, официально заявленные цели ЮДАГ были и знакомы, и восхитительны: подтолкнуть частные инвестиции в город, убрать уродство и грязь, создать новые рабочие места и расширить базу налогообложения. Средства ЮДАГ можно было использовать для расчистки и приобретения участков и для ссуд частным девелоперам. Принципиальным отличием ЮДАГ от предшествовавших программ было требование гарантированного объема частных инвестиций по проекту, претендующему на получение гранта. Это требование было введено с целью, чтобы уменьшить вероятность того, что акры расчищенной городской земли будут простаивать годами до того, как проект сможет тронуться с места, – явный признак учета ошибок прежних правительственных программ.

ЮДАГ присуждала грант городу, который затем мог обратиться в заем для девелопера при процентной ставке ниже рыночной. Девелопер должен теперь выплачивать заем не федеральному правительству, а городу, что тем самым делает его косвенным грантом конкретному городскому сообществу. Мэры городов пришли от этой программы в понятный восторг, так как их привлекало то, что город сначала должен получить выгоду от реализации проекта строительства, а затем еще и от выплат займа в городскую казну. Заметно, что программа ЮДАГ, краеугольный камень градостроительной политики администраций Картера и Рейгана, предпочитала проекты, наиболее сходные с прежними схемами «обновления» городов в логике сноса и замещения. Невысказанной прямо целью программы было явное проталкивание проектов столь крупных, что иначе они не могли стартовать. Рычаг частных инвестиций стал главным критерием получения гранта, тогда как сущность проектного предложения имела вторичный характер.

Редакционная статья «Уолл Стрит Журнал» в 1987 году констатировала: «У текущей программы ЮДАГ нет никакого сущностного оправдания. Она вручает деньги, собранные правительством у налогоплательщиков, в руки крупных девелоперов, строящих отели, комплексы офисов, кондоминиумы и моллы. Чтобы получить грант ЮДАГ, муниципалитеты должны доказать, что проект не может быть осуществлен без федеральной субсидии, тогда как исследование Департамента жилищ и градостроительства в 1982 году надежно показало, что добрая половина проектов ЮДАГ великолепно была бы реализована и без федеральных денег.»

Эта новая программа всего лишь еще раз демонстрирует стремление властей к поддержке дорогих проектов в стиле Шарлотт Стрит, тогда как у программ типа Банана-Келли оставался лишь малый шанс проскользнуть сквозь ячейки фильгров. У инициаторов действительно новаторских проектов не было возможности привлечь к себе внимание операторов таких фильгративных сетей. Напротив, сеть гостиниц или аналогичная корпорация обрела шанс на успех своего предложения по поводу некоего проекта со «смешанными функциями», всего лишь воспроизводя схему любого успешно осуществленного проекта, где бы то ни было. Господствующая позиция для девелоперов, действующих в национальном масштабе, была зарезервирована правилами игры, оставляя ничтожно мало пространства для попыток действовать в местных интересах. Не удивительно, что абсолютное большинство грантов ЮДАГ направлялись на сооружение моллов, залов собраний и отелей и гаражей при них*, что слишком часто оказывало на окружение более чем негативное воздействие. Даже с учетом того, что все же несколько некрупных и удачных проектов можно отнести на счет ЮДАГ, в целом программа всячески поощряла реализацию неуместных, схематичных и чаще всего выпадающих из масштаба города проектов, даже если те и возникали по местной инициативе. Поощряется в целом разрушительная практика поддержки именно таких локальных затей, которые могли претендовать на получение крупных вливаний из федерального бюджета, вместо того, чтобы поддержать решения, тщательно скоординированные с масштабом и спецификой проблем

*Нередко за счет ЮДАГ финансировалось строительство многоэтажных гаражей или иных элементов инфраструктуры, с которыми девелоперы не желали связываться.

конкретного города. «Надежность» – любимый лозунг всякой бюрократии, и здесь она предпочитала не рисковать при выборе возможностей.

Наступление «интуитивистов»

Если бы Пирамид выдвинула программу сколько-нибудь разумных пропорций, если бы ее проект не требовал сноса столь большой части даунтауна, дорогого сердцу питсфилдцев, если бы она поэтому не породила битву за сохранение исторических ценностей и если бы, наконец, вся затея не была бы столь финансово зависима от гранта ЮДАГ, девелоперу вне всякого сомнения удалось бы «всадить» пригородный молл в самый центр города. Однако сам размах предложения нес в себе зародыш поражения: – в своих амбициях Пирамид зашла слишком далеко.

Сначала соорганизовались торговцы, понимавшие, что их бизнес оказался перед лицом смертельной угрозы. Затем последовал бунт налогоплательщиков. Проведенные независимыми экспертами подсчеты опровергали официальную смету (8.5 миллиона долларов в городских облигациях и еще 4.7 миллиона затрат на модернизацию дорожных покрытий и паркингов), согласно которой городской налог должен был вырасти только на один доллар двадцать семь центов. Частным образом выполненный расчет выявил неизбежный скачок на пять-шесть долларов.

Различные гражданские группы, из которых каждая преследовала собственный интерес, сумели объединить усилия под общим знаменем и убедить правительство отказать соискателю в гранте ЮДАГ. После этого городские власти, поумневшие после битвы с Пирамид, начали искать других девелоперов, которые захотели бы представить более скромное и разумное предложение, которое предусматривало бы включение в программу, и существующей застройки и существующих предприятий.

Как и во множестве других побед в тяжелой борьбе с неразумными проектами, битва с моллом в Питсфилде была выиграна прежде всего рядовыми горожанами – учителями, врачами, домашними хозяйками. Большинство до того никогда не принимали участия в гражданских акциях. Ни у кого из них не было архитек-

турно-планировочного или иного специального опыта. Честно проблем конкговоря, многие даже не слишком ясно отдавали себе отчет в том, что собственно плохо в том, с чем они ведут страстную борьбу. Однако чисто интуитивно они понимали, что речь идет о самом существовании их городского сообщества. Они осознавали, – то, что им внушалось, было неверным путем развития и что это обойдется им куда дороже, чем то, в чем их уверяли эксперты.

В ходе свары по поводу проектных схем лоббисты концепций девелоперов любят упрощать, обвиняя оппонентов в том, что те против всяческих перемен и что если уступить голосам оппонентов, то всякому прогрессу настанет конец. Этот аргумент, резкий и очень фальшивый, неплохо служит цели лоббистов – дело должно быть сделано! Девелоперы всегда плачутся по поводу трудностей на пути «что-то наконец сделать», что грубейшим образом смещает акценты. Есть действительно законное право граждан возражать против грандиозных проектов, и их оппоненты хотят, чтобы все привходящие обстоятельства были исследованы полно и честно. Они хотят, чтобы решения принимались на основании оценки сути предложений, а не с учетом политических игр, расклада сил и денежного интереса. Почти всегда любому решению противостоит менее разрушительная по своим следствиям альтернатива, и настоящей ошибкой является уверенность в оправданности перемен любой ценой.

Сохранение истории глубже по содержанию, чем принято думать

Жители Питсфилда боролись с идеей молла в даунтауне по всему спектру связанных с ним вопросов. Однако сюжет сохранения исторических зданий, обрекавшихся проектом на снос, был наиболее наглядным.

Сохранение исторического наследия, как мы уже знаем, стало наиболее популярным инструментом гражданских кампаний 70-х годов против попыток разом переделать все и вся. Однако этот факт отнюдь не уменьшает значения установки на сбережение

истории как самоценности. Напротив, за два десятка лет охранительное движение пробудило в стране осознание материальной и эстетической ценности того, что было бездумно истреблено в разгар «обновления», и внедрило новое понимание важности существующей предметной основы нашего окружения. Среди девелоперов нашлось немало таких, кто при этом недурно заработал на том, что обучились понимать те самые ценности, за которые боролись охранители. Целые отрасли производства и ремесла были фактически созданы заново в ответ на запрос возраставшего числа любителей старины. Конечно, сохранение выдающихся и более чем полезных старых построек достойная цель сама по себе, однако редко, когда охранители борются только за это. Более широкий пласт содержания, обычно вовлекаемый в конфликты, включает сохранение самого города, свойственного ему человеческого масштаба, многообразия экономических связей и разнообразия элементов застройки.

Борясь за сохранение оказавшегося под угрозой, люди волевым образом начали задумываться над тем, чего, собственно они не хотят потерять. Сосредоточивая внимание на микроэлементах (конкретное здание или группа зданий), они начали постигать и макроконтекст – объемлющее городское сообщество в его социальной и экономической связанности. Чтобы спасти нечто конкретное, требовалось уяснить себе, как оно вписывается в общий контекст, если только объект внимания не представляет собой очевидное произведение искусства, что бывает не столь уж часто. Охранители Питсфилда, возражая против молла в даунтауне, говорили отнюдь не только о сохранении истории, но также о масштабе, контексте, городской ткани, многообразии и варьированности. Они и те, кто их поддержал, заставили остальных переосмыслить наново, чем является и чем не является город.

Ядром конфликта в Питсфилде стало будущее пяти исторических зданий на Норт Стрит и их связанности с примыкающими кварталами, выходящими на городскую площадь. В действительности было недостаточно остановить строительство регионального молла вне города. Теперь столь же важно было предотвратить возможность того, что такой молл заменит собой городской центр. Чтобы вдохнуть в город новую энергию, следовало сохранить даунтаун в его исторической функции, не позво-

лив ему пройти фазу субурбанизации внутри городской черты. Горожане, сражавшиеся с идеей молла, отдавали себе отчет в этом принципиальном различии. Они понимали, что сохранению подлежит не только предметная ткань, но рисунки владения и схемы предложения выбора. Успех возрожденного даунтауна полностью зависит от того, удастся ли вернуть сюда людей, успевших утратить привычку здесь появляться. С какой, однако, стати эти люди должны были бы проезжать мимо пригородных торговых центров, чтобы поощрять своим посещением аналогичные магазины в ситуации, когда привычный молл по случайности оказался бы в центре города?

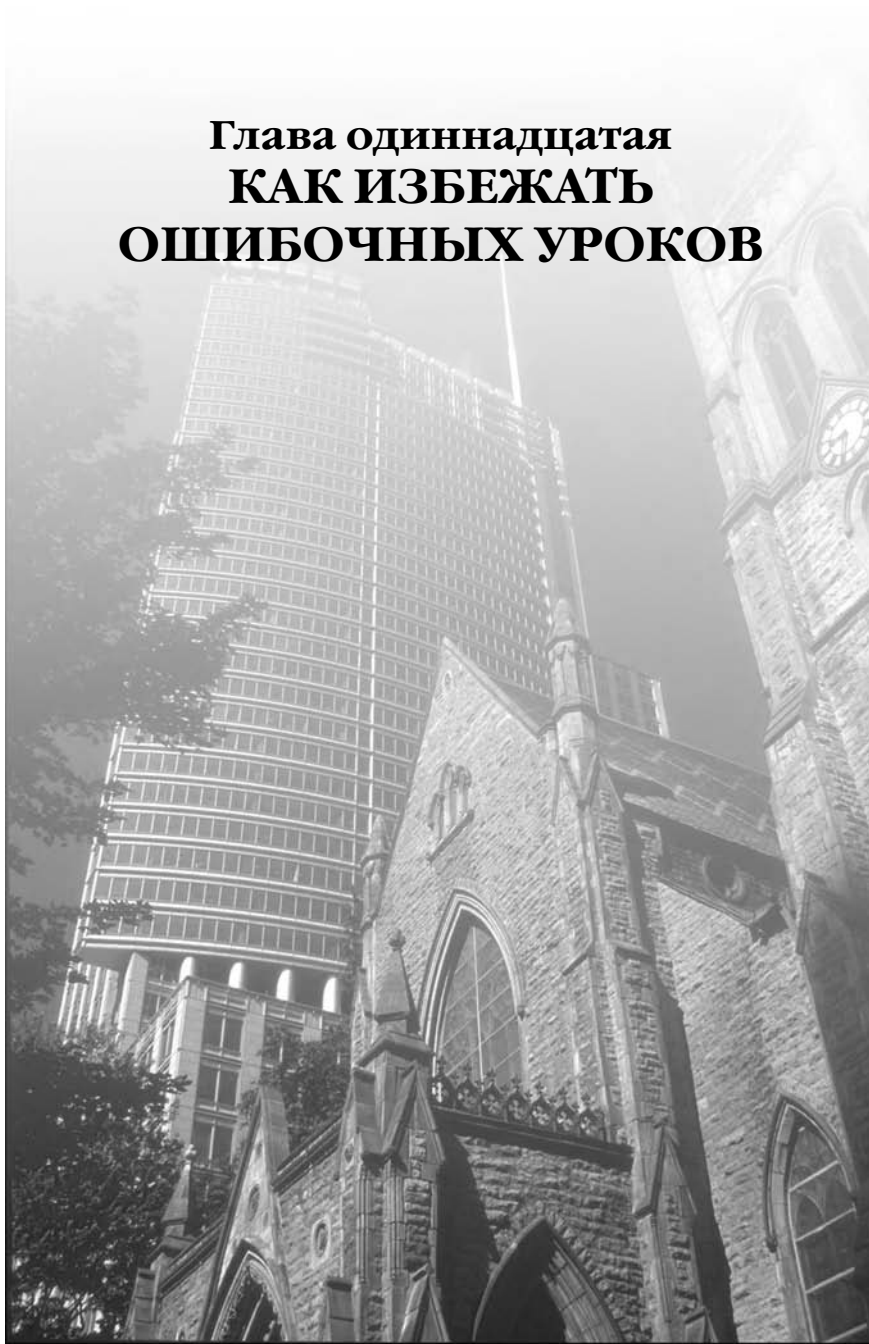
После победы над моллом Питсфилд сосредоточил внимание на обновлении даунтауна путем поправок, дозированных в малых объемах, и за счет поиска многообразия путей развития, не ограничиваясь розничной торговлей. Штаб-квартира сети игрушечных магазинов переехала в Питсфилд из близлежащего Ли и выстроила четырехэтажный офис на 7.500 кв.м площадей на двух из тех одиннадцати пустовавших акров городской земли, что и наполовину не устраивало Пирамид. Рядом местный девелопер возвел пятиэтажное здание офисов с рабочей площадью 11.200 кв.м. Сам город построил паркинг на 1.000 автомобилей. Был нанят специальный менеджер даунтауна для координации деятельности и специальных событий, способных привлечь людей к активному и пассивному участию. Владельцы недвижимости и торговцы всячески поощрялись в обновлении фасадов и витрин, и четверо местных архитекторов добровольно предоставляли консультацию для всех заинтересованных. Некоторые из старых магазинов закрылись, но открылись новые. Перемены, к лучшему и не слишком, продолжались непрерывно. Идя сегодня по Норт Стрит, видишь старые и новехонькие магазины, а принадлежность торговцев разным поколениям явственно способствует увеличению разнообразия предложения. Десятью годами спустя стало гораздо заметнее увеличение числа художников и ремесленников: много лавочек, шоу и представлений. Самое главное в том, что даунтаун Питсфилда не имитирует пригородное иногородное тело в своем центре, подчеркивая собственный традиционный характер. Часть площадей резерва все еще пустыют, пустует и место выгоревшего здания, что прямо взывает к вообра-

жению тех, кто заполнит пустырь. Для продолжения роста и развития хватает места*.

Секрет успеха истинного возрождения и экономического развития лежит не столько в конечном результате, сколько в процессе: поэтапные изменения, а не мгновенная метаморфоза, скромные по объему местные инвестиции, а не массовый впрыск федеральных средств. В этом подлинные уроки Итаки, Корнинга, Берлингтона и Питсфилда.

*Пирамид все же построила региональный молл к северу от Питсфилда. К весне 1988 года молл был достроен, сдан арендаторам и заполнен товаром. Однако открыться ему так и не дали, поскольку компания получила разрешение на стройку и вела строительство до того, как были поданы бумаги на согласование в Комиссию по охране среды. Ряд проблем, включая тот факт, что подъездной путь должен быть проложен через мокрую низину, что водоснабжения недостаточно, а канализационная сеть должна была быть уложена поверх водоносного слоя, предстояло решить до того, как разрешение на открытие могло быть выдано. Раньше осени этого никак не могло случиться. Жители Питсфилда на этот раз далеки от беспокойства – даунтаун полон уверенности в своих силах. Как отмечают знатоки, молл расположен к северу от Питсфилда, тогда как «солидные кошельки живут в основном к югу от города, так что, чтобы попасть к моллу они должны будут ездить через нас, что маловероятно.»

Глава одиннадцатая
КАК ИЗБЕЖАТЬ
ОШИБОЧНЫХ УРОКОВ



Глава одиннадцатая

КАК ИЗБЕЖАТЬ ОШИБОЧНЫХ УРОКОВ

Благодаря множественности времен, отраженных в его структуре, город хотя бы частично может избежать тирании одного лишь настоящего, и потому – монотонности будущего, которая свелась к бы к повторению лишь одного ритма, уловленного ухом в прошлом.

**Льюис Мамфорд. Культура города
(The Culture of Cities).**

Есть опасность того, что из историй успеха даунтаунов можно извлечь и неверные уроки. Поскольку сохранение наследия столь часто играет роль важнейшего катализатора подлинного возрождения, есть соблазн счесть его панацеей для восстановления городского центра, отвергая в корне идею нового строительства.

Сохранение истории – это прежде всего способ контроля над изменением. Простой здравый смысл и осознание того, что даже под неприглядной оболочкой могут скрываться экономические и эстетические ценности куда важнее, чем сохранение старого только потому, что оно старое. Красивое, исторически значимое или просто утилитарное сооружение лучше использовать в новом качестве, чем снести и заменить другим. Градоводство сводится в конечном счете именно к здравому смыслу и хозяйственному инстинкту в условиях ограниченных ресурсов. Сохранение истории и преклонение перед красотой или потоком исторического времени также означают это и ничто иное. Переиспользование старых построек доказало свою эффективность в экономии средств, стимулировании работы, общей стабилизации и увеличении базы налогообложения, – то, что и есть здравый смысл в действии. Новое использование старой постройки может казаться малозначимым сравнительно с крупномасштабным новым строительством, но это меньшее по объему достижение может произвести в своем городском контексте весьма значительные перемены.

Реальная опасность скрывается, однако, в том, что в сохранении прошлого могут видеть самоцель, порождая во имя ее достижения столько же вреда, сколько и пользы. Ощущение одинаковости, притупляющее чувства в скучном молле, можно с тем же успехом встретить и в хорошенькой реставрации, вроде Ла Виллита в Сан-Антонио – останца испанского города восемнадцатого века, восстановленного как претенциозный центр искусств и ремесел размером в один квартал, – разорвав тем самым аккумулированную историей многослойность во имя исторической точности облика на некий давний период. Ла Виллита остро контрастирует с замечательными извивами реки Сан-Антонио, которую группа крепких горожанок спасла от правительственной программы борьбы с наводнениями, предполагавшей спрямление и расширение ее русла. Теперь это восхитительная полоса рекреации длиной четыре мили, именуемая Риверуок, пересекаемая пешеходными мостиками, с дорожками по обоим берегам, вдоль которых выстроились ресторанчики, магазины, скверы, исторические глинобитные постройки, превращенные в жилые квартиры, ночные клубы, гостиницы, кафе и даже театр*. Здесь, а не в Ла Виллите, встречаешь подлинную живую смесь впечатлений и многообразие людских характеров. Места, подобные Ла Виллите, представляют собой припудренные конструкторы, не имеющие иных связей с функционированием города, кроме как в роли кунштюка, музейной вещицы и полезной приманки для туристов. Исторические артефакты встречаются всюду и везде входят в культурный ресурс города, но их ни в коем случае нельзя путать с осмысленным обновлением функционирующей живой среды.

Сверхреставрации неминуемо мертвы и потому опасны. Романтический образ «места, какого никогда не было», никак не может быть целью. Реальность слишком важна, чтобы легко ею жертвовать,

*Консультант Шерри Вагнер, вместе с мужем занятая в проекте обновления Риверуок в 60-е годы, подчеркивает, что уникальность этого места порождена тем, что не было ни генерального плана, ни даже общих правил регулирования. Художники и ремесленники занимались отдельно для проектирования и возведения дорожек, мостиков, ландшафтной архитектуры в целом, в опоре только на самую общую планировочную схему. Разнообразие решительно господствует, однако отдельные части целого объединяются совершенно естественным образом.

и сохранение истории не в большей степени может считаться ответом на все вопросы, чем обновление города или новое строительство. Город слишком сложен, чтобы для него было возможно одно решение.

Реконструкция города под маской сохранения истории

В начале 70-х годов город Олбани пытался сохранить и «оживить» один из старейших своих районов размером в тринадцать кварталов, исторически соединивших жилые и коммерческие функции. Это место известно под именем Пасчерз с начала семнадцатого столетия, когда голландские колонисты отвели эту территорию под общий выгон. Пасчерз находится на южной оконечности даунтауна, неподалеку от обводного канала Гудзон, обеспечившего процветание Олбани в течение целого века.

Олбани развивался по стандартной схеме девятнадцатого столетия, когда судоходство и промышленность привлекали множество работников, желавших жить по соседству с местом работы. Пасчерз рос параллельно.

Дома богатых бизнесменов стояли плечом к плечу со скромными жилищами торговцев и ремесленников. Между ними были разбросаны дома свободных негров. Место работы чаще всего было тут же, за соседней стеной, и с примерно равными промежутками встречались лавки на первом этаже с квартирами над ними. Территория была усеяна садами и малыми скверами, связанными аллеями различной ширины. Основу застройки составляли роу-хаузы из красного кирпича, на которых отразились все архитектурные стили с конца восемнадцатого по финал девятнадцатого века. Пасчерз практически был завершен до начала Гражданской войны, за исключением крупной школы 1871 года постройки, Викторианского стиля, ставшей важным ориентиром района и вехой в развитии городской системы образования, и еще церкви и синагоги, построенных в первые годы двадцатого века.

В пятидесятые и даже шестидесятые годы этот район, хотя и впавший в некоторый упадок и по стандартам «обновления го-

родов» считавшийся «трущобой», оставался интегрированным и в социальном, и в этническом отношении. Это более чем важно: классические соседства эволюционировали, естественным образом сохраняя этническую и социальную разнородность, и лишь в последние десятилетия были сформированы сегрегированные анклав, реинтегрировать которые можно только уже в результате планомерной социальной политики.

Пришли 70-е годы. Теперь уже архитектурные достоинства и историческую ценность Пасчерз вполне можно было признавать, однако район уже задыхался без серьезной реконструкции. Агентство по градостроительной реконструкции Олбани приступило к задаче «реставрации» Пасчерз.

Прежде всего город приобрел всю землю и выкупил все постройки, выселив из района все населявшие его семьи и все коммерческие заведения. Когда район опустел, был произведен «выборочный» снос торговой улицы. Здания, которые сочли «малоценными» (почти половина построек), включая многие дома рабочих, почти все пристройки и большую часть полосы магазинов, пошли под бульдозерный нож. Уцелевшие здания были «законсервированы» – с отключенным отоплением и окнами, забитыми досками. Вместо того, чтобы продать постройки тем, кто взялся бы за их реконструкцию и использование наново, городские власти предоставили Пасчерз самому себе в отчаянных попытках найти единственного девелопера в роли единственного заказчика, который взялся бы «сделать» район. Чтобы словно нарочно добавить к уже нанесенному урону еще и издевательство, город намеревался выстроить копии не снесенных зданий, чтобы ими заполнить промежутки, оставшиеся после слома старой застройки. С чисто материальных позиций район был снесен лишь в половину, но с экономической и социальной точек зрения он был уничтожен столь же надежно, как если бы его снесли целиком.

По своей разрушительной силе подобная «реставрация» ничуть не уступает любой бездушной схеме расчистки территории. Если бы даже городу удалось найти застройщика, способного реализовать проект до того, как холод и сырость могли покончить с уцелевшими коробками зданий, «новый» Пасчерз почти ничем бы не напоминал естественное городское соседство, складывав-

шееся двести пятьдесят лет. Подлинное Место исчезло вместе с выселением последнего жителя в новый жилой комплекс. Лучшее, на что теперь можно было рассчитывать, это сохраненные оболочки нескольких исторических зданий, вкрапленных в мешанину новых сооружений, «пломбирующих» пустоты, и автостоянок.

На протяжении всех 70-х годов находилось немало людей, которые хотели приобрести дома в Пасчерз, чтобы поселиться там после необходимой реконструкции. Их мало заботило то, что территория так и не была приведена в порядок, – им был нужен собственный дом по доступной цене, чтобы восстановить и привести его в порядок собственными силами. Все такого рода запросы были отвергнуты.

В 1980 году Пасчерз все еще пустовал. Единственным изменением стали раны на теле пустовавших зданий, которые именно по этой причине были обречены на превращение в руины. Здания гибли в пожарах, и наконец, в 1979 году выгорела и школа, пережившая свое столетие. Перед этим был создан недурной проект превращения школьного здания в общественный районный центр, но теперь и он принадлежал истории.

В 1980 году «офис по обновлению» уже не мечтал о едином застройщике для всего района, но все еще упорно отклонял персональные запросы. Напротив, искали многих девелоперов, которые взялись бы за один или группу кварталов. При этом выдвигалось новое условие: 50% квартир должны были предназначаться для малоимущих семей.

Словно в насмешку, на северной стороне Олбани Молл, суперсовременного городского центра, выстроенного в годы губернаторства Нельсона Рокфеллера и видимого с расстояния в пятнадцать миль, другой исторический район восстановили по ставшей классической схеме. Люди смогли здесь сделать то, в чем им было отказано в Пасчерз: выкупить пустующие здания и, дом за домом, возродить соседство. Активная, обретшая голос группа сохранения исторического наследия сумела отбить неуместные схемы «бульдозерного замещения», добившись незначительных грантов для индивидуальных проектов. То, что наконец дали власти, было завоевано упорством и тяжелой борьбой. Городские чиновники наблюдали за ходом возрождения. Иным оно нрави-

лось, некоторые даже сподобились произнести несколько слов одобрения. Однако этот успех не оказал никакого влияния на обстановку к югу от центра. В Пасчерз не изменилось ничего.

Успех попыток подлинного возрождения районов убедительно показывает, что вполне можно сохранить и восстановить предметную ткань, не прибегая к фальсификации исторического процесса или какого-то его отдельного периода. Подлинное удерживает поступательность истории, как это произошло с Пайк Плейс Маркет в Сиэтле или в Старом Городе Портленда, штат Орегон. И в том, и в другом случае исторические Места были сохранены вместе с многообразием их функций, протянутых в настоящее, не разрывая времен. Искусственное воссоздает мумию на месте живой среды, и иногда, как в Ла Виллите Сан-Антонио или Пасчерз, трудно отличить «настоящее» старое от «фальшивого» старого.

Я всегда с грустью изумлялась тому, что американцы способны испытывать такое удовольствие от аккуратного воспроизведения мейн-стрит в масштабе 3/4, если она находится в Диснейленде, но не могут признать и оценить реальность в своем родном городе. Бывает, что после визита в это дорогое, сборное, идеализированное прошлое, туристы приезжают домой с желанием «реставрировать» то, что осталось от подлинного прошлого. Увы, чаще всего изготовление очередной подделки. В Далласе, Пенсаколе, Лос Анжелесе, Хьюстоне и в других местах созданы «парки» для ценных зданий, куда свозят оказавшиеся под угрозой постройки и расставляют их, как фарфоровые безделушки на полке. Это такая же фальшивка, что и Диснейленд.

Иные крупномасштабные реставрации выглядят вполне симпатично, несмотря на явный оттенок внутренней стандартизации. Таков, скажем, Ньюберипорт в Массачусетсе, с его единой архитектурой в кирпиче и унифицированностью вывесок и знаков. Они могут с успехом стать приманкой для туристов и вдохнуть новую жизнь в хиревшую экономику. Они процветают в течение туристского сезона, но известно, что местная экономика, базирующаяся на одном туризме, уязвима не меньше, чем хозяйство промышленных городов, целиком зависящее от автомобиля или угля. Экономика «одной ноты» не обладает внутренним многообразием, дающим шанс пережить изломы и вы-

вихи в экономической жизни страны. Напротив, лучшие из известных мне программ реабилитации среды вообще не воспринимаются как примеры реставрации.

Комплекс останцев

Другой из скверных уроков, извлекаемых из историй успеха возрождения даунтауна, имеет более изощренный характер. Внимание к реставрации исторической зоны нередко маскирует тот факт, что реставрируемое имеет небольшое воздействие на весь город и слишком невелико по размерам, чтобы остаться или стать наново значительной частью производительных сил городской ткани. Я называю эту склонность «комплексом останцев».

Города, вроде Луисвилля, Форт Уорта, Атланты, Сан-Диего, Сент-Луиса, способны гордо демонстрировать несколько избранных кварталов даунтауна в то время, как основной его массив после работы бульдозеров напоминает наново выстроенный кошмар. В Луисвилле – это шесть кварталов зданий с чугунным каркасом и декором вдоль мейн-стрит. В Форт Уорте это Санданс Скуэр, два квартала, занятые дюжиной построек, отреставрированных в стиле перелома столетий, расположенных вплотную к многоуровневому замкнутому моллу, ядром которого является каток* и который целиком доминирует в розничной торговле даунтауна**. В Атланте это несколько кварталов старого торгового даунтауна, известный теперь как Ферли Поплар Дистрикт. В Сан-Диего это викторианский квартал Гэслемп, у которого не было ни малейшего шанса стать чем-то большим, чем «останец», поскольку рядом высятся Хортон Плаза, массивный молл, соединивший

*Катки с искусственным льдом – любимый прием организации ядра торгового центра в Техасе. Они организованы по той же схеме и в Далласе, и в Хьюстоне. Можно предположить, что девелоперы и проектировщики склонны здесь прямо воспроизводить знакомую особенность ньюйоркского Рокфеллер-Центра, хотя, вероятно, им просто хотелось привнести сюда нотку северной урбанистичности.

**Согласно статье Катрин Бишоп в «Нью Йорк Таймс» за 1 января 1988 года, под заголовком «Поворот в деле возрождения даунтауна», «Джесс Торрес, ведущий планировщик города, заявил, что по меньшей мере 25% торговых площадей, обращенных на площадь, остаются пустовать, и их витрины пришлось закрыть фальшь-стенкой с росписью на темы «типичной уличной сценки», чтобы этот эрзац-бизнес уменьшил разрушительный эффект реалтей». По другим данным, процент пустующих площадей существенно выше.

в себе худшие черты Диснейленда, средиземноморской деревушки и супермодной псевдоисторической архитектуры, чтобы породить то, что многие считают прототипом моллов нового поколения. Речь идет скорее о центре развлечений, чем о классическом торговом центре. В Сент-Луисе это Ла Кледс Лэндинг: девять кварталов вдоль набережной – останец от складов и фабрик прошлого века после того, как существенная часть коммерческого ядра даунтауна была снесена, чтобы дать место сооружению Арки-Сааринена, странным образом именуемой символом возрождения города. Совсем недавно в Сент-Луисе снесен ряд торговых построек замечательной архитектуры, невозможной и экономически эффективной, чтобы открыть широкую перспективу на Арку-Сааринен из даунтауна! Эта история повторяется по всей стране.

Для крупного тоже есть место

Наиболее удачные из обновленных фрагментов городов, с какими мне удалось столкнуться, и где сохранение исторической памяти выступало как первичный инструмент изменений, достаточно крупны, чтобы поддерживать множество видов экономической активности, развиваемой в разные периоды разными людьми, в опоре на различные формы сооружений. И там, где имеешь дело с крупным, основой все же является мышление небольшими частями целого.

Хочу привести три очень разнящихся примера таких фрагментов. Первый из них давно известен как мекка для туристов, – это Вье Карре в Нью Орлеане, ядро города, заложенное первыми французскими колонистами. В разгар мании строительства хайвезов был план построить одну из них так, чтобы отсечь район от Миссисипи, что, к счастью, было успешно сорвано. Знаменитый Французский Квартал имеет репутацию места слишком туристического и безвкусного, чрезмерно шумного и коммерциализованного. Все это так, но при всем своем «гипертуризме» Вье Карре все еще вполне живое место.

Как это могло стать с одним из самых известных исторических районов, какими гордится любой город? Почему здесь не возник всепоглощающий мирок дорогих бутиков и ресторанов? Как

вышло, что здесь нормальные люди уживаются с развлекательно-туристским бизнесом высокого класса, как если бы дело происходило в старом, хорошо функционирующем городе с его многообразием социальных и экономических ликов? И все это при условии, когда правила охранного зонирования и архитектурно-проектной деятельности достаточно жестки. И даже при том, что собственно архитектурные черты этого района обладают высокой художественной выразительностью. И даже при том, что все началось с общего признания легенды этого места...

Существует немало городов, где есть районы с подобными же качествами. То, чему Вье Карре обязан своей спецификой и что помогает ему столь успешно функционировать, есть его размеры. Вье Карре – это 85 квадратных в плане кварталов, первоначально застроенных зданиями восемнадцатого и девятнадцатого веков, но включивших и множество современных вкраплений, удачных и неудачных. Так получилось, что самые интересные из оригинальных построек района стоят на боковых улочках у самого делового его центра. У тамошних домовладельцев и торговцев никогда не было достаточно денег, чтобы осуществить глупую переделку декора, тогда как городские власти, обращаясь за федеральной поддержкой для капитальной реконструкции, концентрировали внимание на «главной» части района. В целом это теперь реальное место, базирующееся на реальной экономической и социальной активности, и его обслуживающие функции для местных жителей имеют больший вес, чем обслуживание туристов*.

Поражение хайвэя – возрождение соседства

Похожий урок может быть извлечен из ситуации с ньюйоркским Сохо, этого района зданий с чугунными деталями и мансардами, которому теперь завидуют все города, владеющие

*Есть опасность того, что в близком будущем это изменится, если на самом краю района будет выстроен слишком крупный Аквариум. Аквариумы, этот последний писк моды, резко увеличивают транспортную и, соответственно, экологическую нагрузку на любой район города.

старыми, плохо используемыми районами бывшего производства и складского хозяйства. Сохо, состоящий из двадцати шести кварталов, представляет собой замечательную коллекцию тех типов сооружений, которые удивительно хорошо приспособлены для функций, имеющих сугубо городской характер. Дорогие бутики, рестораны и специализированные магазины размножились здесь чрезвычайно, но с ними соседствуют малые производства и целая компания электрического оборудования, а с теми и другими сосуществуют мастерские и квартиры подлинных художников и тех, кто только претендует на звание художника, квартиры хорошо оплачиваемых специалистов, рестораны и магазинчики. Сохо – своего рода инкубатор и теплица для нового, растущего бизнеса, сопряженного с изящным и массовым искусством и миром моды. Это как раз тот вид прочно утвердившейся территории с ключевым экономическим значением, которые в большинстве городов были или полностью снесены под конторские районы или жилье, или утрачивают свою ткань кусок за куском.

Было бы жестокой ошибкой видеть в Сохо пример блестящей городской политики. Теперь уже немногие помнят, как этот район Манхэттена, звавшийся Адскими Ста Акрами, был признан некому не нужным. Производство здесь замерло навсегда, – таково было Мнение. Здания с мансардами, где в девятнадцатом веке размещались предприятия легкой индустрии, считались анахронизмом. К концу 60-х годов запланированная автострада должна была стереть не только ту зону, что стала теперь Сохо, но и кипящие жизнью сообщества Литл Итали и Чайнатауна. И их эксперты городского обновления объявили полностью лишены ценности.

Однако в 1969 году, после нескольких лет яростных баталий, противники автострады одержали победу, и городские власти дали разрешение на то, чтобы художники работали и жили в бывших фабричных зданиях*. Затем, в 1973 году, Сохо стал первым коммерческим районом Нью Йорка, официально признанным

*Высказывались суждения, что один этот акт сохранения исторических ценностей породил в Нью Йорке больше полезного жилья, чем десятки других городских программ. Эти суждения совершенно справедливы.

в ранге исторического района. Все остальное уже принадлежит истории. К тем художникам и галеристам, кто уже угнездился в районе и теперь почувствовал себя уверенно, присоединились десятки других, а за ними последовали бутики, магазины деликатесов, рестораны и модные дома Новой Волны.

Сохо наработал себе ту меру жизненности, которую пятнадцатью годами раньше эксперты считали совершенно невозможной.

Хотя достаточно модно критиковать Сохо за дороговизну и шик, это подлинно городское Место, один из ключевых пунктов города, куда люди с Уолл Стрита, из Ист Виллидж, с Парк Авеню, из пригородов и из-за рубежа направляются, чтобы поесть, походить по магазинам, просто побродить по улицам, развлекаться, а также делать бизнес и жить.

Под поверхностной мишурой функционируют активные центры, устанавливающие новые тренды в моде, находят себе место новые поселенцы творческого склада, угнездились солидные центры серьезного искусства. По уикендам теснота здесь бывает чрезмерной, и иные предприятия могут раздражать претенциозной сверхмодностью, но возрождение Сохо обрело значимость, которую не удалось превзойти еще ни одному из четко ограниченных коммерческих районов.

Мой друг, скульптор Вальтер Де Мариа, утверждает, что доступность Сохо для людей искусства обеспечила Нью Йорку сохранение позиции художественного центра мира, впервые обозначившейся в 60-е годы. «57 Стрит и Мэдисон Авеню уже застыли, так сказать, обожравшись икрой, – говорит он. – В Сохо нашлись как раз те пространства, в которых нуждалось современное искусство, гораздо больше тех, что были в галереях Аптауна.»

За прошедшие годы феномен Сохо распространился на почти все ранее недоиспользованные зоны мансардных домов Манхэттена и на некоторые в других частях города.

В других городах также наблюдается превращение коммерческих районов в фешенебельные жилые или в новый вариант коммерческого района. Теперь уже все понимают достоинства высоких потолков и гибкость пространства в каркасных постройках.

Малое в условиях крупного масштаба

Третьим примером крупномасштабного обновления я назову район Скидмор Старого Города в центре Портленда, штат Орегон. Это почти двадцать кварталов, застроенных чугунными зданиями с тщательно и ярко обновленными фасадами. Район уже превращался в полутрущобу после того, как было решено провести через него петли развязки фривея, но сопротивление жителей позволило похоронить этот проект, после чего начался процесс реновации, постепенно превратившей район в цветущую зону города. Способный заглядывать в завтрашний день владелец недвижимости и импортер Уильям Найто, начал реновацию исторических зданий, чтобы предоставить их в аренду розничным торговцам. Его примеру последовали художники, архитекторы и отдельные бизнесмены, затем – жители, рестораны и художественные галереи, так что этот район стал играть для Портленда такую же роль, как Сохо для Нью Йорка.

К сожалению, число Вье Карре, Сохо и Скидморов в наших городах быстро сокращается. Некоторые, однако, из тех, что раньше не пали жертвой бульдозера ранних «прожектов обновления», открыты наново и теперь возрождаются шаг за шагом. Вся хитрость в том, чтобы сначала убедить властные структуры города в том, что уцелевшие районы обладают потенциалом развития, а затем добиться согласия и поддержки на реновацию путем долговременного процесса, а не единого рывка.

Это ключ к тому, чтобы такой процесс вобрал в себя соучастие со стороны различных желающих «малых передельвателей», будь то индивиды или мелкие девелоперы, включить творческие стратегии, нуждающиеся в чем-то большем, чем перестройка оболочек. Это может успешно блокировать доступ крупных девелоперов и крупных проектов, и в этом, пожалуй, суть цепочки историй о реновации, которую мы начали с Итаки. Эти истории подчеркивают одно уместность и успешность ревитализации через процесс, контрастирующий с ложной ревитализацией путем воплощенного проекта.

Процесс как программа

С 70-х годов благодаря накоплению впечатляющих результатов, опровергающих стандартные критерии оценки, Проект Мейн Стрит, созданный Национальным Трестом охраны исторического наследия, разросся со своего старта в 1976 году так, что стал одной из наиболее успешных программ реновации в стране.

Этот Трест – единственная частная неприбыльная организация в США, устав которой был одобрен Конгрессом, чтобы усилить вовлеченность общественности в сохранение предметной среды. Первоначальной целью было заботиться о ряде исторических построек и о поддержке сохранности значимых для истории и культуры сооружений путем просвещения и разработки программ действия. Однако в последние годы Трест выдвинул ряд малых программ, вроде Венчурс Фонд* для городских центров, подтолкнувших усилия по регенерации города в целом ряде сообществ. Трест получает ежегодную бюджетную субвенцию от Конгресса (но его руководство не зависит от правительства) и черпает основную финансовую поддержку из частных пожертвований и членских взносов участников. Многие в рядах охранителей критикуют Трест за недостаточные усилия по расширению дела охраны памятников, что однако не относится к Проекту Мейн-Стрит, направленному на оказание прямой технической помощи.

Этот проект начался со скромного эксперимента на Среднем Западе, осуществленного на частные гранты. Мэри Минс, резкая дама с волосами цвета «соль с перцем», бывший вице-президент Треста и первый директор Проекта Мейн-Стрит, именуют его «проектом, который никогда не умрет». Уже в ранних своих усилиях по стране персонал Треста осознал, что на мейн-стрит под угрозой находится нечто большее, чем одни здания, и что правительственные схемы решений оказываются в конечном счете скорее разрушительными, чем созидательными. Все, и жители, и торговцы, и выборные чиновники, жаждали однозначного

*Ventures Fund – важная форма организации средств в форме фонда для проектов с высокой степенью риска. Из десятка проектов один (по расчету) оказывается высокодоходным, что обеспечивает разработку и попытку осуществления девяти тех, что в конечном счете убыточны. – Прим. пер.

и простого решения для запутанных и многосторонних проблем мейн-стрит.

Если бы только Сирс, Пенни или другая торговая сеть захотели вернуться в даунтаун! Если бы только в даунтауне было довольно места для парковки автомобилей! Если бы превратить мейн-стрит в пешеходный молл... Ни одно из этих «если» не оправдало ожиданий. Слишком многое изменилось, и случившееся дурное не поддавалось однозначному решению в рамках одной из проектных схем, получивших распространение по всей стране.

«Мы хотели вытащить мейн-стрит из витрины и сломать опасную привычку на местах ожидать, что вот придет трейлер, набитый доверху эффективными решениями по последней вашингтонской моде на субсидирование», – объясняет Минс. Замысел был в том, чтобы прекратить практику передавать ответственность правительству и вернуть ее туда, где она когда-то утвердилась и всегда была впоследствии, – в городское сообщество.

Демонстрационная трехлетняя программа была начата в 1977 году. Отбор первых опытных сообществ осуществлялся очень тщательно. Лишь три места на Среднем Западе, тяжело сражавшихся с упадком и экономическим небрежением, были избраны как экспериментальные из семидесяти запросов, поступивших от десяти штатов: Гейлсберг в Иллинойсе, Хот Спрингс в Южной Дакоте и Мэдисон в Индиане, представившие данные о колебаниях численности населения, природном окружении, типе архитектуры и об экономике.

Вместо детального проекта, была выработана общая стратегия, или общий подход, чтобы применить его к условиям Места с необходимыми вариациями. Очень существенно, что поскольку сохранение исторической памяти было единой задачей, существенной целью стало не замещение, а усиление. В поисках решений для той или иной мейн-стрит персонал Треста детально исследовал нюансы конкретного даунтауна, природу экономических движущих сил, некогда его сформировавших и влияющих на него теперь. Консультанты анализировали архитектуру и планировочную структуру всего города, ландшафтные решения, экономическое состояние недвижимости, маркетинга, паблисити и рекламы. Разрабатывалась тактика действий для этого конкретного места, включая частичные меры по предметному переосна-

щению, реструктурированию экономики, организации «продажи» идей и технике их внедрения.

Менеджер каждого проекта либо направлялся на место, чтобы поселиться там, или его находили на месте, чтобы стимулировать процесс ревитализации и убедить местных владельцев недвижимостью и торговцев в экономическом смысле предлагаемых малых инвестиций (точно также это делал в Корнинге Норман Минц), будь то новое оформление магазина, выкладка и оформление витрин или изменение в технике маркетинга. Программа Мейн-Стрит предлагала только сами инструменты. Сработают они или нет, это зависело уже от сообщества. Акцент на самопомощь никогда не ослабевал. Проектные консультации и техническая помощь оказывались бесплатно. Предлагались решения фасадов с минимальными затратами. Эксперты настаивали на сохранении и усилении ключевых линий розничных торговых операций, давали совет по открытию нового бизнеса и найму персонала, по приспособлению верхних этажей под жилье, чтобы увеличить постоянное население даунтауна. Тщательно отслеживался экономический эффект постепенных изменений: работники Треста вели глубокий мониторинг даже слабых перемен и передавали удачный опыт другим сообществам.

Многие из этих принципов кажутся сегодня столь логически очевидными и столь естественными, что нелегко понять, насколько крупным прорывом они были в момент старта программы.

Через наборы слайдов, учебные пособия и семинары по Программе Мейн-Стрит новая тогда информация была передана в более чем четырем тысячам городских сообществ, направлявших запросы Тресту.

Впервые сохранение наследия было осознанно использовано как катализатор ревитализации, – еще пример того, как о малом можно думать крупномасштабно. Не так уже редко, что именно то, что осталось в даунтауне после сотни лет его развития, оказывается уникальным, интересным и новым. Сберегающий подход внедряет понимание взаимосвязи художественного и экономического начал. В его рамках начинают приглядываться к микрокосму, а не макрокосму. При взгляде в упор многое видится совершенно иначе, и в итоге проступает более тонкозернистая материя понимания.

Элен Познер, писавшая о Проекте Мейн-Стрит в «Уолл Стрит Джорнал» 28 мая 1985 года, подвела итог пройденному пути следующим образом: «В каждом из городов реставрация одного-единственного здания становилась отправной точкой для Проекта Мейн-Стрит. По мере того, как люди подходили или подъезжали, чтобы посмотреть на работы, или читали об этом в местной газете, ощущение того, что «нечто происходит» в даунтауне, закреплялось все больше (именно это происходило в Итаке в период хорошо рекламированного создания Коммонс – РГ). Затем, обычно вместе со сменой владельца, когда въезжали новые предприятия, одно за другим восстанавливались и другие здания.»

Поощрение уместных изменений

Так трактуемые перемены довольно субтильны, в чем я могла убедиться, посетив Мэдисон, штат Индиана, – одно из тех сообществ, что были избраны на роль демонстрационной модели Проектом Мейн-Стрит. Мэдисон – промышленный, транспортный, торговый и медицинский центр на реке Огайо в южной Индиане, где до Луисвилля в Кентукки остается всего сорок миль к югу. Торговый центр мейн-стрит Мэдисона, объединяющий пять кварталов, – это классический набор малоэтажных магазинов из местного красного кирпича, вплотную соседствующий с историческим жилым районом домов в стиле Греческого Возрождения и Федералистов. Войдя в даунтаун Мэдисона, я не могла обнаружить что-то необычное. Полный ассортимент услуг, от парикмахерской и утреннего кафе до кинотеатра и книжного магазина. Никаких признаков радикальных перемен и лишь несколько намеков вообще на какие бы то ни было изменения. Были заметны два-три небольших сооружения, смотревшиеся новыми, несколько явно обновленных старых, и еще несколько заведений, создававших впечатление недавно появившихся на местной сцене. В целом бросалось в глаза лишь само широкое разнообразие услуг и форм торговли на мейн-стрит, вместившей и несколько малых производств, и городские учреждения, и скромный сквер, банки и общественные организации. Лишь после долгих бесед с Джоном Гэлвином, тогда возглавлявшим «Хисторик Мэдисон Инкорпорейтед», местную группу ревнителей старины, и заодно –

ассоциацию торговцев, я могла уяснить, как велики состоявшиеся здесь перемены.

По описанию Гэлвина, причины упадка даунтауна были вполне обычны. Послевоенное разрастание города вытянула из даунтауна и жителей, и самую жизнь, тем более что обрыв высотой сто двадцать метров создавал естественный разрыв между ним и новыми комплексами наверху. Обрыв отсек прошлое от настоящего, что нанесло даунтауну серьезный экономический урон. В то же время обрыв спас даунтаун от бульдозерной реконструкции, фактически его заморозив вплоть до того, как усилия по постепенному возрождению мейн-стрит могли набрать обороты. Ассоциация торговцев, как вспоминает Гэлвин, тратила немислимое время на долгие споры по поводу того, что было главной причиной экономической слабости: нехватка мест для парковки автомобилей или ошибочное расписание работы магазинов. Те же торговцы, однако, тщательно избегали обсуждения жалкой рекламы, скучных витрин или нелепых вывесок. Им хотелось легких решений.

«Как и во всех ситуациях, когда речь идет о деятельности в свободное время, – говорит Гэлвин по поводу работы ассоциации торговцев, – необходим кто-то с достаточным опытом и авторитетом, чтобы стянуть усилия в один «пучок» и стать подлинным лидером. Когда Мэдисон был признан городом-моделью, Трест направил туда своего координатора по Проекту Мейн-Стрит. Им был назначен Том Мориарти, архитектор-реставратор, два года работавший затем как директор «Хисторик Мэдисон Инкорпорейтед». «Главной выгодой от присутствия такого координатора, – говорит Гэлвин, – было то, что наконец у нас появился человек, задачей которого было без конца обходить Мейн-Стрит, обсуждая вывески, проблемы маркетинга, рекламу, решение витрин и фасадов и все прочее с каждым владельцем в отдельности.»

Мориарти был верным адвокатом Мейн-Стрит, убедив некоторых отказаться от идеи выезда и организовав поисковую комиссию для поощрения появления в даунтауне новых предприятий. При разумных деловых советах, поступающих вовремя, при том, что владельцам магазинов помогали с проектами скромных улучшений, изменения начались с простейших и недорогих действий: покраски фасадов и смены вывесок. «Незначитель-

ность реконструктивных усилий, – говорит Гэлвин, – поначалу просто пугала, но она толкала людей к тому, чтобы несколько иначе смотреть на вещи и понять, что они в состоянии привнести изменение доступными средствами, и что без чрезмерного прихорашивания можно достичь по крайней мере естественности.»

Именно потому, что стратегия Программы Мейн-Стрит включала в себя изначально так много различных компонентов (от проектных и процедурных подсказок торговцам до провоцирования уместных городских действий) ее суммарное воздействие на сообщество нелегко поддается выявлению. Пришлый человек, попав в Мэдисон, должен знать заранее, что программа вообще осуществляется, чтобы начать различать признаки состоявшихся перемен. Естественность без претензий на навязчивость или открытую красоту, привлекательность без натужности, причесанность без эффекта «химической завивки» и нередко без намека на то, что нечто вообще приводилось в порядок, – вот что я могла увидеть на месте. То, чего нельзя увидеть поверхностным взглядом, заключается в том, что за три года работы по меньшей мере половина торговцев сумели усовершенствовать свое дело, иные владельцы превратили верхние этажи в жилые, тем самым способствуя росту населения даунтауна, и доля пустующих площадей в Мэдисоне уменьшилась на 10%, чем в среднем по стране.

В целом в даунтаун было вложено более двух миллионов долларов, что было немалым толчком для экономики Места, но главным, как отмечает Гэлвин, было то, что никто уже не считал усилия трех лет чем-то большим, чем начало. Обновлению было суждено продолжаться, тогда как программа Треста сыграла свою скромную роль катализатора.

Вмешательство «схематистов»

В период растянутого на три года дебюта Проект Мейн-Стрит привлек к себе широкое внимание, не исключая вашингтонских чиновников, которым были остро необходимы новые наглядные примеры решений для разраставшегося кома нелегких проблем. В 1980 году Мэри Минс встретила с представителями прави-

тельства для рассмотрения возможностей развертывания программы с помощью федеральных средств. За три года на программу ушли 800.000 долларов. Минс спросили, сколько денег нужно, чтобы запустить программу в национальном масштабе. Она назвала сумму 500.000 долларов, и была поднята на смех. «Запрашивайте пять миллионов. – советовали ей. – В правительстве даже не обратят внимания на полмиллиона.»

«Они хотели, чтобы мы разрослись всерьез, – кисло замечает Минс. – Они уловили мелодию, но не могли услышать музыку.»

К его чести, Трест отказался от такой поддержки. Он расширил программу собственными силами, все так же опираясь на гранты от фондов и корпораций.

В Вашингтоне был основан Нешнл Мейн-Стрит Сентер, получивший небольшие вливания из нескольких федеральных агентств: Департамента жилищ и градостроительства, транспорта, коммерции, сельского хозяйства и внутренних дел, от Национального Фонда поддержки искусств и Управления поддержки малого бизнеса.

Теперь уже программа включала по пять сообществ в каждом из шести штатов: Колорадо (Дельга, Дьюранго, Гранд Джанкшн, Маниту Спрингс, Стерлинг), Джорджия (Атенс, Кантон, Ла Гранж, Суэйнборо, Уэйкросс), Массачусетс (Эймсбери, Эдгартаун, Нортхэмптон, Саутбридж, Тоунтон), Северная Каролина (Нью Берн, Сэйлсбери, Шелби, Тарборо, Уошингтон), Пенсильвания (Истон, Джим Торп, Титусвиль, Юнионтаун, Вильямспорт) и Техас (Игл Пасс, Хилсборо, Навасот, Плейнвью, Секуин).

При двадцати двух из тридцати городских сообществ или был региональный молл на удалении до двадцати миль (у многих гораздо ближе), или они ожидали шумных церемоний по поводу открытия такового. Во время первого учебного семинара в январе 1981 года Мейн-Стрит Сентер организовал экскурсию для трех десятков городских менеджеров в региональный молл – как элемент их обучения финансированию, розничной торговле, проектированию, маркетингу, сохранению памятников и созданию комиссий по развитию даунтауна и ассоциаций торговцев. «Этот тур не имел ничего общего с охотой за сувенирами, – объясняет Минс. – Мы хотели, чтобы они вполне уразумели, с чем им предстоит сражаться.»

Общенациональная стадия программы Треста предполагала скорее оптовые, чем розничные операции для самой себя: с тридцатью городами было невозможно работать точно так же, как с тремя демонстрационными. Целью теперь было учить других делать то же. Руководители программ в отдельных штатах стали «вторыми тренерами», как их называет Минс. Организация по такой схеме имела определенные резоны уже потому, что стандартные программы штатов и решения в области общественной политики слишком часто имеют противоположные цели. Так, Департамент транспорта жаждет расширить мейн стриты или связать города хайвэем класса Интерстейт, у которых непременно возникнут торговые моллы, тогда как городской и сельский департаменты борются за ревитализацию мейн-стрит, суровой угрозой для которой являются моллы.

Тридцать девять штатов претендовали на включение во вторую трехлетнюю расширенную программу. «Сам процесс подачи заявок открыл такую форму диалога между этими штатами и их городскими сообществами, какой не бывало ранее, – отмечает Минс. – Многие среди тех тридцати трех штатов, которым было отказано в заявке, инициировали собственные программы по схеме трехлетней модели.»

Еще более существенным для Проекта Мейн-Стрит стало то, что многие из участвующих штатов начали собственные программы менеджмента в малом бизнесе, маркетинга, подбора персонала для розничной торговли и развертывания программ для даунтаунов при помощи того набора инструментов, которые необходимы даунтаунам в их борьбе с моллами-убийцами. Результатом стали создание более тысячи новых предприятий и капиталовложения в реновацию и новое строительство в объеме 147.000.000 долларов*.

* Статистические результаты не менее важны, чем наглядные эффекты. Среди наново организованных предприятий в охваченных программой городах отношение удач к неудачам составило 2:1 (1004 старта – 448 провалов). Двадцать среди городов-участников создали новые организации в даунтауне и еще восемь усилили имевшиеся. Выполнено 650 работ по реновации фасадов. Осуществлено свыше 60 новых построек с общими вложениями 84.000.000 долларов. Было завершено почти 600 проектов реабилитации, включая обновление фасадов, витрин, вывесок, интерьеров и адаптацию верхних этажей под жилье, что поглотило еще 64.000.000 долларов. Девятнадцать городов создали свои программы обучения будущих бизнесменов или привлечения инвесторов и девелоперов.

Импровизация – это не ругательство

Системный и вместе с тем достаточно гибкий образ целостного функционирования даунтауна составляет самую суть подлинного реконструктивного подхода, в отличие от сугубо предметного образа, представленного обычно в плане застройки или в проекте сооружения. Речь здесь идет о программе самоподдержки в лучшем смысле слова, когда Национальный Трест выступает в роли скорее гувернера, чем Санта Клауса или строителя. Программа сосредоточена на том, что уже есть в экономической, социальной и предметной особенностях места, на придании первостепенной значимости усилиям по объединению потенциала, заложенного в этих индивидуальных чертах. Естественные, не крупные изменения оказываются в этом случае предпочтительнее по отношению к чему-то столь большому, чтобы вносить в него коррективы на месте. Успешность подхода в Проекте Мейн-Стрит зависит от сотен отдельных решений, – от того, что традиционные планировщики и девелоперы презрительно именуют подвижками «ад хок». Оставалось место для сомнений. От отдельных фрагментов можно отказываться, их можно менять или увеличивать, не рискуя утратой сути целого. Здесь нет мощной инерционности процесса, ориентированного так, как это бывает в крупных проектах развития. И хотя лидер появляется извне, участие общественности имеет ключевое значение. В этом процессе сообщество обретает силы, чтобы вернуть себе ответственность за состояние окружения. В итоге сообщество выходит из процесса, усилившись, лучше приспособленным к тому, чтобы выдержать напор новых перемен к лучшему и к худшему, перемен в социальной или экономической жизни.

Если оно и не становится самодостаточным, то во всяком случае значительно больше рассчитывает на собственные силы, Все дело в назначении реалистических целей, вместо грандиозных попыток решить все одним ударом. Это градоводство в лучшем его проявлении. Но именно потому, что оно охватывает множество малых и некоторое число крупных событий, происходящих во времени, его существо труднее поддается однозначному определению.

Стратегия Программы Мейн-Стрит, как говорит Минс, заключается в экономическом развитии в контексте сохранения истории. «Это тем более любопытно, что в самом начале реализации проекта, – как она отмечает, – те, кто имел аллергию на лозунги охранителей не признавали серьезной экономической подкладки программы».

Экономическое развитие – одно из тех затрепанных выражений, к которым постоянно прибегают, пытаясь «продать» сверхкрупные строительные проекты. Однако Программа Мейн-Стрит несет в себе творческий подход к развитию экономики в подлинном смысле – усиление имеющихся и создание новых носителей позитивных сдвигов в экономике Места. Как любит повторять Мэри Минс, «даунтауны не приходят в упадок за три года, и несомненно, что и их возрождение не может осуществиться быстрее».

Десятилетиями, говорит Минс, «малые города бессмысленно пользовались ошибочными решениями крупнейших. Большие ошибки переходили вниз по размерной шкале, и именно таким путем множество малых городов оказалось в беде». Теперь происходит обратное: крупные города и соседства внутри крупных городов обращаются к Программе Мейн-Стрит, чтобы заимствовать из нее, хотя та и началась с малых масштабов и была поначалу сосредоточена именно на малых городах. В ответ на растущий интерес со стороны городов в 1982 году была начата новая программа, вовлекшая даунтауны средних по величине городов и соседские деловые районы средних и крупных городов.

Основной особенностью жизни крупных городских территорий, считает Скотт Джерлоф, сменивший Минс в роли директора Программы в июне 1983 года, является то, что в них «гораздо сильнее закреплено чувство зависимости от властей, и они хватают любую программу, любой плац, если те исходят от власти», будь то план смены уличного освещения, грант на высадку деревьев или займ на улучшение фасадов. Уместна доступная программа или нет, вроде бы, никому не интересно.

«В крупногородском сообществе нужно больше заметить, больше уяснить, – добавляет Джерлоф, – учесть больше уровней власти, с которыми надо иметь дело, и множество узлов принятия решений, разобраться в которых возможно не всегда». Деловые

районы крупных городов склонны к принятию проектного алгоритма действия, и «разрезание ленточки» считается как единственный критерий прогресса. Уже по этой причине советчики, ориентированные на крупные проекты, появляются в городских районах на более ранней стадии их упадка, чем в меньших по масштабу сообществах.

Глава двенадцатая
ВИНОВНИКИ



Глава двенадцатая ВИНОВНИКИ

Хотя даже малые сообщества порой сами несут вину за серьезное саморазрушение, обычно из-за невежества, она ничтожна по сравнению с опустошением, которое приносят гигантские структуры, движимые жадностью, завистью и жаждой власти. Совершенно очевидно, что люди, организованные в малые группы, способны гораздо лучше заботиться о своем куске земли или иных ресурсах, чем анонимные компании или правительства, страдающие манией величия и уверяющие самих себя в том, что весь мир является законно принадлежащим им рудником.
**Е.Ф.Шумахер. Малое прекрасно
(Small is Beautiful)**

Ссудные учреждения, которые расстилают ковер перед региональными моллами и национальные торговые сети, которые ими управляют, воплощают в себе мощь национального или международного корпоративного капитала по отношению к судьбам местности. Национальные сети и ссудные учреждения – главные виновники губительного кругооборота в городах, ничем не уступающие федеральным властям, банкам, страховым компаниям и девелоперам региональных моллов, о которых мы уже имели возможность говорить ранее. Инвестиционные средства столь подвижны, что именно национальные структуры держат в заложниках местную политику девелопинга. Капитал перетекает в места наименьшего сопротивления: туда, где реже осуществляется контроль за качеством среды, где гибче поведение управлений по зонированию территории, и чем ниже средний местный уровень зарплат, тем лучше. Если сопротивление велико или нормативы завышены, всегда остается возможность передвинуться в менее взыскательные места. Для многих производств такой возможностью оказывается выход за рубеж. Более того, как правило, первым результатом слияния корпораций становится закрытие местных отделений или фабрик. Эта схема банкротского по сути коловращения «инвестиций – отказа в инвестициях» оставила шрамы на теле всей страны.

В 50-е годы добротный деловой инстинкт вел менеджеров универмагов за своими покупателями и толкал к созданию пригородных «филиалов». Но, как и многие другие тренды, набирающие размах сверх разумных пределов и в конечном счете пожирающие себя сами, пригородное разрастание универмагов вышло из-под контроля и стало разрушительным.

Поначалу, как мы подчеркивали в историях Итаки и Берлингтона, торговцы устремились прочь из города, как если бы тот был охвачен чумой, и у них тогда же сформировалось устойчивое отношение типа «гори этот город огнем», при котором нет гибкости, необходимой для обращения тренда вспять. Сигналы о том, что публика наново открывает для себя привлекательность даунтауна, напрочь игнорировались. Уже во вторую очередь торговые сети, вместо того, чтобы, как раньше, следовать за движением людей, начали попытку вести это движение за собой. Меньше чем за три десятилетия торговые центры, начавшись с небольших «рядов», развились в гигантские торговые механизмы. Воздействие на ландшафт оказалось грандиозным. Раймонд Тригер, вице-президент по развитию собственности в концерне «Мэйси», отмечал: «Ошибки в ведении торговли можно исправить быстро. Товары можно уценивать и еще уценивать, пока весь запас не будет продан. Однако ошибки с размещением недвижимости убраться с лица Земли несопоставимо сложнее.»

Региональные торговые центры создают для городов в их поле воздействия особый тип проблем. Национального или регионального масштаба девелоперы их строят, а местные «коллаборационисты» ими управляют с минимальным чувством связи с местными особенностями. К тому же, арендаторы помещений, принадлежащих этим монстрам, перечисляют прибыли, полученные на месте, далеким штаб-квартирам.

Когда национальные сети вытесняют бизнес, находившийся в местных руках, все сообщество несет урон, подобно тому, что происходит, когда местные предприятия ликвидируются при слиянии корпораций или когда одна поглощает другую. Профсоюзный обозреватель Нил Пирс отмечал в декабре 1981 года:

«В штаб-квартирах пытаются найти способы увеличения прибыли отделений в пригородах, что неизбежно приводит к удвоению персонала. Затем начинают страдать все в городе: банки,

работа адвокатов, страхование, реклама, бухгалтерские услуги, – все это вытесняется вовне. Утрачивается лидерство во всем, от искусств до развития в даунтаунах. При сокращении рабочих мест и разрастании объемов брошенной собственности налоги растут у всех без исключения. Бум на слияние корпораций 1981 года можно уподобить стреле, нацеленной в здоровье экономики, дееспособность властей и гражданское общество в каждом городе Америки, где обнаруживаются предприятия, готовые к тому, что их перехватят извне».

Пирс отмечал также, что корпорации-приобретатели чаще всего трактуют свою новую собственность как дойную корову, перебрасывая изъятые средства для инвестиций в другие места и нередко закрывая потом ослабленные отделения. Конгломерат-покупатель может в этих целях установить для местных отделений нереальный охват рынка или меру прибыльности, закрывая их за то, что они не могут выполнить их планы. По контрасту с ними местные владельцы компаний готовы к тому, что тучные годы могут сменяться тощими, и удовлетворяться более скромной прибылью.

Пирс цитировал отчет о перехвате собственности корпорациями, подготовленный антитрестовым подкомитетом комитета по малому бизнесу Палаты Представителей: «Слияния корпораций не создают новых производительных сил и редко расширяют рынок. Темп создания рабочих мест, роста производительности и инноваций снижается после того, как поглощаются одна за другой независимые компании. Усиление роли независимых предприятий в сфере экономики значительно лучше служи национальным интересам, поскольку они наиболее производительны, в наибольшей степени тяготеют к инновациям и создают больше рабочих мест, чем кто-либо еще.»

«Националы» как душители Места

Деньги, потраченные на Месте, могут обращаться между местными банками и предприятиями много раз, прежде чем покинут город, если только их сразу же не «выкачивают» на сторону. Когда в дело вмешиваются региональный торговый центр и его арендаторы, принадлежащие национальным розничным сетям,

денежный поток перехватывается до того, как местные доллары поработают в местной же экономике. Короткое замыкание в денежном обращении способно начисто разорить городское сообщество. Уже поэтому девелоперы региональных моллов и розничные сети, которые предпочитают молл магазинам даунтауна, и крупные ссудные учреждения, которые любят финансировать тех и других, держат в своих руках жизнь и смерть малых городов или целых районов в крупном городе.

Ситуация выглядит еще хуже, если учесть некоторые дополнительные обстоятельства. По мере того, как старые центры розничной торговли оказываются в серьезной опасности или разоряются вконец, города в отчаянии обращаются к властям штатов и страны за поддержкой, запрашивая миллионы на поддержку развития. Это, в свою очередь, увеличивает эффект домино в прогрессии упадка, за которую расплачиваются налогоплательщики.

Торговые сети, подпитывая разрастание региональных моллов того типа, с которым успешно боролся Берлингтон, ухудшили шанс на возрождение даунтауна как раз в тот период, когда такое было наиболее логично. К началу 80-х годов менеджеры универмагов готовы были обсуждать возможности в даунтауне только в тех случаях, когда город был готов на «стимулы» (крупные капиталовложения из публичных фондов) и имелись крупные свободные участки (эффект политики «обновления»). Эти управленцы были готовы вернуться в даунтаун уже только при том условии, что им будет позволено привнести туда привычный масштаб и стандартные проекты из субурбии.

Торговые сети продолжали действовать, исходя из убежденности в том, что крупное автоматическим образом есть лучшее, полностью игнорируя контр-тренд. Покупатели уже стали возвращаться в малые магазины с оттенком персональности, традиционно представленные на мейн-стрит. Наиболее чувствительные девелоперы начали отдавать себе отчет в этой новой тенденции. Джеймс Рауз, приобретший репутацию в национальном масштабе созданием торговых центров, комментировал Отчет Мак Нейл-Лерера 1978 года таким образом: «Людям действительно нравится прямой, «через прилавок», контакт с людьми, которые сами владеют магазинами, в которых они же работают. Им хотелось бы сбежать из складов расфасованной продукции, в которые

превратились многие магазины, и интимное, живое и характерное место торговли вызывает сильный отзвук в душах очень многих.»

Вкусы решительно менялись, привлекательность человеческой мейн-стрит явно росла, но национальные сети все еще цеплялись за схему, обреченную на вымирание, подобно динозавру. В начале 80-х годов сокращение свободных земель в пригороде, растущая конкуренция со стороны оживших даунтаунов, разрастание числа магазинов уцененных товаров и малых торговых центров в соседствах, – все это перестраивало рисунки отношений. Однако вместо адаптации к реальности, сети попытались ответить на вызов времени созданием еще более крупных центров. Кондиционированные самодостаточные крепости становятся все крупнее и крупнее.

Малое восстанавливает свою привлекательность

К концу 80-х годов и число, и популярность малых магазинов внутри городских соседств явно росли*, поскольку людям нравилось ходить за покупками поблизости от дома. Возвращение «локализма» и «покупок по соседству» явно ускорило в результате стремления больших сетей наращивать торговую площадь, приходящуюся на одного продавца. К чему ждать «вечно», пока удастся совершить покупку в большом магазине, когда продавец в маленьком ждет вас за прилавком и готов к услугам, как только вы вошли? Газетные и журнальные полосы, посвященные финансам и бизнесу, уже были полны стонов национальных сетей, читателю было бы трудно найти отсылку специалистов к смене вкусов покупателей.

Нередко бывает, что случайное наблюдение сообщает нам больше, чем сложная статистическая картина, и вот сугубо личное свидетельство, о котором мне поведал приятель, живущий в Бруклине, зимой 1981 года. Он с женой и тремя детьми живет

* Я наблюдала за этим процессом в моем районе Монхэттена уже в 70-е годы, изумляясь тому, как много вновь открытых магазинов принадлежали новичкам в торговле, и как много среди последних было женщин.

в одном из тех очаровательных соседств Бруклина, застроенных роу-хаузами, что сумели сами себя восстановить в то время, когда специалисты считали возрождение города делом далекого будущего. Вместе с новыми, молодыми жителями пришли новые малые заведения и магазины, которыми заведовали новые предприниматели. Долгие годы мой друг шумно отмечал дни рождения детей в их пятиэтажном «браунстоуне», и все эти годы грома подарков появлялась в упаковках от A&S – «Абрамс и Штраус», крупнейшего бруклинского универмага. В 1981 году ассортимент приносимых подарков испытал заметную метаморфозу. Не было ни одной упаковки A&S, хотя и этот универмаг, и другие в даунтауне переживали ренессанс. Все подарки были теперь в упаковках из новых магазинов, расположенных в тех соседствах, где жили гости. Большая часть этих магазинов принадлежала местным жителям и ими же управлялись. Большинство из них были новым прибавлением на местной торговой сцене, однако они уже стали заметны, и им явно принадлежало будущее. И действительно, этот мой друг, занимавший заметное положение в деле обращения недвижимости, сообщил, что менеджеры A&S ворчали, что их бизнес шел лучше, пока Бруклин пребывал в упадке.

И все же формула остается неизменной для менеджеров национальных сетей. Воспроизводить, воспроизводить и еще раз воспроизводить. Зачем пытаться совладать с проблемами поиска творческих путей вплетения малых отделений в существующую ткань даунтауна? Куда проще начинать с нуля в чистом поле, подобно тому, как это происходило с «обновителями» города, жаждавшими начинать с опустошенных кварталов. Торговцы ничем не отличаются в этом от банкиров, которые тоже любят «надежный путь» ссужения денег, слепо следуя рисунку деятельности торговых сетей и отказывая в займе независимым предпринимателям, проекты которых имеют творческий характер.

Мышление формулами может быть разрушительным

Классический случай прямолинейного мышления менеджеров национальных торговых сетей произошел в бруклинском

районе Флэтбуш. Флэтбуш – одно из медленно, но верно возрождающихся соседств, богатых привлекательными жилыми и коммерческими постройками (от резиденций начала девятнадцатого века до многоквартирных зданий в стиле Ар-Деко). Флэтбуш Авеню, некогда деловая сердцевина Бруклина, остается деловым стержнем района, довольно солидным средоточием магазинов, квартал за кварталом, в которых держатся средние цены. Наверное, здесь уже никогда не будет такого бума, как раньше, но вдоль всей авеню идет процесс постепенной реконструкции*, доверие бизнесменов растет, а число пустующих мест свелось к минимуму.

Изюминкой Флэтбуш Авеню является бывший кинотеатр «Флэтбуш Кингз», помесь Ар-Деко, «ренессанса» и барокко, с роскошным мраморным вестибюлем, разлетом лестниц, бронзой, латуnią и живописью маслом, которые могли бы составить конкуренцию лучшим кинодворцам 20-х годов. Построенный в 1928 году как флагман киносети Лоув, это один из последних кинодворцов, до периода Депрессии возведенных в Нью Йорке, и он остается одним из первых в своем роде во всей стране, на удивление целый, нетронутый вандализмом, несмотря на то, что его двери закрылись для публики в 1978 году. С момента закрытия у кинотеатра была долгая и путаная история, но он стоит, как скала, благодаря усилиям выдающейся общественной организации Флэтбуш Девелопмент Корпорейшн. Несмотря на то, что «Флэтбуш Кингз» оказался во владении городских властей из-за неуплаты налога, ФДК остается его хранителем по поручению города, и она годами искала девелопера, который мог бы преобразовать его в нечто полезное.

Странность борьбы за спасение и новое использование «Флэтбуш Кингз» в том, что в нее была вовлечена национальная сеть торговли игрушками, которая в какой-то момент почти уже дала себя уговорить на роль ведущего арендатора. Проектом предполагалось изъять ряды партера и превратить его в торговый зал, с тем чтобы огромные пышно декорированные балконы были превращены в ресторан и небольшие магазины, а на втором ярусе должен был разместиться небольшой кинотеатр. Этот проект

*В 1972 году крупный торговый молл был открыт дальше по Флэтбуш Авеню, разрушив и без того хрупкую торговую улицу и по меньшей мере на десятилетие надежду на возрождение.

был вполне реален, и «игрушечники» проявляли живой интерес. Но торговая сеть была тверда в своем желании встроить в первый уровень коробку площадью 4000 кв.м – точное подобие обычного молла, так, чтобы покупатель, попав внутрь, никогда бы не догадался, что он попал в старый кинотеатр. Заказчик не выразил ни малейшего интереса к тому, чтобы осмыслить возможность превратить это место в удивительное приключение.

Следующее предположение относительно «Флэтбуш Кингз» заключалось в превращении его в конгломерат магазинов, ресторанов и мест развлечений, соединив его галереями с двумя универмагами национальных сетей и одним местным. Решение вполне творческое, однако арендаторы возражали, давая согласие на доленое финансирование только в том случае, если национальные сети подпишут договора аренды на пятнадцать лет вперед. Одна соглашалась, другая заявила, что подумает, но без вовлечения обеих на идентичных условиях арендаторов не было.

«Флэтбуш Кингз» все еще пребывает в неопределенности – эта нереализованная возможность с огромным потенциалом воздействия на значительную часть Бруклина. Уже несколько лет кряду я наблюдаю, как «Флэтбуш Кингз» страдает от неиспользованности и неотвратимого вандализма, но лишь недавно уяснила вполне две дополнительные причины его заброшенности, характерные для любых даунтаунов во множестве городов.

Первая – комплекс неполноценности, которым страдает Бруклин. Бруклинцы при всей внешней бравате и поверхностном оптимизме борются с проблемой самоидентификации, порожденной существованием через мост от Манхэттена. Бруклинцы называют Манхэттен Городом, и даже знаки хайвея предупреждают водителей, направляющихся в Манхэттен, что они едут в «Город». Применительно к «Флэтбуш Кингз» этот манхэттенский комплекс выражается в том, что и жители, и лидеры сообщества сомневаются в способности Бруклина содержать третий театр, наряду с Бруклинской академией музыки и Бруклинским колледжем. Третий театр для города на 2.3 миллиона обитателей! Лишь кто-то без всякой уверенности в том, что возможно строить репертуар двух существующих театров и влиять на вкусы бруклинской публики, способен выдвигать сомнения в расширении меню развлечений на еще один центр в «Флэтбуш Кингз».

В действительности, как показало аналитическое исследование 1986 года, еще в 50-е и 60-е годы Бруклин был центром популярной музыки, и лишь три театра во всем Нью Йорке могли предложить публике такую же гамму впечатлений: Бикон, Радио Сити и Фелъг Форум.

Вторая проблема, характерная для Бруклина, но с более широкими следствиями, связана с особенностями ньюйоркского круга девелоперов, для которых Манхэттен – единственное место, с которым имеет смысл работать. Им легче что-то построить в Хьюстоне или в Нью Джерси, чем пересечь мост в другую часть города. Если дельцы из Манхэттена и переезжают через реку по одному из мостов, то для учреждения филиала или осуществления части манхэттенского проекта, обеспеченного льготами властей и субсидиями. В этом смысле крупные ньюйоркские девелоперы для Нью Йорка значат то же, что национальные девелопинговые компании для Америки.

Менеджеры национальных сетей, менеджеры ссудных учреждений и большие девелоперы в этих ситуациях вели себя ничуть не иначе: ни лучше, ни хуже, чем правительственные чиновники и планировщики. Куда безопаснее инвестировать в схематические проектные формы, чем находить верный ответ на новые творческие предложения.

Успех в Бостоне изменил все

В Бостоне можно найти удачный пример реконструкции, получивший широкую известность по всей стране. В конце 60-х годов бостонский архитектор Бенджамин Томпсон, бывший глава архитектурного факультета Гарвардской Школы Дизайна и основатель Дизайн Рисерч Инкорпорейтед, сети магазинов для продажи современной мебели и предметов обихода, выдвинул идею восстановления исторической зоны бостонского даунтауна, соединив сохранение памятников с возрождением мелкой розничной торговли. Томпсон предложил комбинацию ресторанчиков национальной кухни, уличных кафе и мест отдыха, цветочных магазинов, озеленения и «всех этих мелочей, – как говорил Томпсон, – которые так отпугивают великих экономистов и большинство градостроителей».

Участок, который он имел в виду в 1966 году, примыкает к знаменитому Фанейль Холл, от него до набережной, на которую тогда обращали мало внимания, ведет короткая пешая прогулка, а по другую сторону – самая гуща бостонского делового и правительственного центра. На этом участке стояли три длинных, по 170 м, здания из кирпича и гранита (архитектор Александр Пэррис), построенные в 1826 году тщанием тогдашнего мэра Бостона Джозайя Куинси, позднее президента Гарварда. К 50-м годам эти сильно разрушенные постройки, как и многие другие исторические здания, стояли пустыми, и над ними нависла угроза сноса под флагом обновления.

Яростные протесты общественности предотвратили снос. Бостонским чиновникам нравился замысел Томпсона, но этого было недостаточно. Экспертиза специалистов доказывала, что проект финансово неосуществим. Синдром «смерти даунтауна» все еще царил нераздельно, равно как и первое правило маркетинга моллов, по которому предполагалось возведение хотя бы одного «якорного» универмага.

В начале 70-х годов Томпсон направился к девелоперу моллов Джеймсу Раузу, который сумел не потерять веры в силу и привлекательность городов и, осознав суть проекта, поддержал его. Арендаторы были исполнены скепсиса, тем более что спад в национальной экономике способствовал этому. У Рауза был солидный список работ. Он был уже одним из наиболее успешных создателей пригородных торговых центров и приобрел широкую известность как строитель нового города Коламбия в штате Мэриленд. Успех и достоинства Каламбия-сити дело спорное, и я принадлежу к числу его сторонников. Однако совершенно очевидно, что по стандартам девелопинга это было подлинное достижение. Рауз, иначе говоря, был вполне солидным партнером, однако стоило ему выдвинуть программу, резко отличавшуюся от общепринятой схемы, даже ему пришлось тяжело в поисках ссудного учреждения. Большую часть средств Рауз собрал в Нью Йорке, и ему пришлось обойти дюжину бостонских учреждений, чтобы добрать еще несколько миллионов.

Успех этого проекта приобрел легендарный характер, и концепция «праздничного торгового центра» стала схемой развития 80-х годов. Десятью годами после его открытия (1976), Фанейль Холл

Маркетплейс, обретший известность как Куинвси Маркет, с пятнадцатю миллионами посетителей ежегодно, стал, как писал Колин Кэмпбелл в «Нью Йорк Таймс», «символом бостонского возрождения и его магнитом, моделью городского возрождения, оказавшей воздействие повсюду.»

Питсбург делает то же

В Питсбурге разворачивался аналогичный процесс, но там роль девелопера пришлось на долю одной из наиболее успешных организаций охраны исторического наследия в стране. Питсбургский фонд (Pittsburgh History and Landmark Foundation – PHLF), начав свою деятельность в середине 60-х годов, имел уже на своем счету ряд успешно реализованных программ, когда президент PHLF Артур Зиглер предпринял попытку трансформации железнодорожного вокзала Питсбург-Озеро Эри, постройки 1901 года, с его роскошно орнаментированными интерьерами и десятью гектарами примыкающей к нему земли, в многофункциональный коммерческий центр. «Ближайший к Питсбургу модный торговый центр был в Манхэттене, – иронизирует Зиглер, объясняя исходные позиции проекта, – а последний турист появился в Питсбурге в 1946 году.» Исследование рынка, осуществленное «специалистами», завершилось заключением, что Питсбург не тот город, что вокзал неверно расположен в городе, и что PHLF не годился на роль девелопера неправильно ориентированного проекта. Затем в заключении утверждалось, что если первую стадию удастся сдвинуть с места, то возможно изыскать поддержку в размере 50.000 долларов и, в лучшем случае, полная реализация будет приносить примерно 300.000 долларов ежегодно.

Зиглер предлагал программу городского обновления того типа, с каким банкиры никогда не сталкивались: сохранение, а не разрушение, предполагающее в первую очередь использование существующих пяти зданий на участке, без переселения, без сноса и без приобретения новых земельных участков. Более того это изначально должно было стать одной из наиболее масштабных программ переадаптации, предпринятых некоммерческой организацией. При всем почтении к репутации PHLF местные структуры отказали в займе для реализации первой стадии проекта,

смета которой составила около 70 миллионов долларов. Они считали, что объект находится не на той стороне реки, старые здания малопригодны для чего-либо, а окрестная зона ни разу не включалась в генеральные планы города за последние сто лет. Когда Зиглер пытался объяснить, что программу необходимо осуществлять небольшими порциями, он словно говорил на иностранном языке. «Пусть проект растет сам собой, как это всегда происходило с городом», – говорил он. Он стремился рассчитывать прежде всего на местное население, и только во вторую очередь – на туристов, что «было существенным нововведением, поскольку по всей стране размножились программы так называемой ревитализации, ориентированные в первую очередь на заезжего туриста.

В конце концов проект оторвался от земли с помощью пяти миллионов «подъемного» гранта от Фонда Аллегени, учрежденного семейством Скейф, и двухмиллионной инвестиции, осуществленной ресторатором из Детройта Чарлзом Мьюером. Возник ресторан на 500 мест в эффектном главном зале вокзала с его стеклянным сводом, витражами в арочных окнах и мраморной лестницей, что всегда считалось одним из лучших среди сохранившихся в Америке интерьеров в стиле короля Эдуарда. Промышленная постройка прошлого века преобразована в блок офисов, склад начала века занят магазинами и ресторанчиками, сияющий вагон-ресторан в стиле Ар-Деко (спасенный со свалки) занят школой поваров, трехэтажное конторское здание восстановлено и используется по прежнему назначению, возник замечательный музей под открытым воздухом с коллекциями промышленных, строительных и железнодорожных экспонатов. Увы, там же оказался и банальной архитектуры отель на 300 номеров, «здоровенный ящик и крупная глупость»*, как признает Зиглер. В целом, с первого дня функционирования Стейшн Скуэр, как стали называть комплекс, оказался чрезвычайно успешным. Вместо трехсот тысяч, которые прогнозировали «специалисты» по маркетингу в оптимистическом варианте, один только центральный ресторан принес 3 миллиона долларов прибыли за первый год работы.

*С тех пор отель был перестроен и есть данные, что уровень заполненности номеров в нем наивысший в городе.

Может быть, наиболее существенным, как справедливо утверждает Зиглер, стало то, что «мы изменили представления питсбуржцев об их собственном рынке. Мы развеяли легенды, будто никто здесь не выбирается на ужин в город по вечерам, что никто не остается здесь на ночь и что никто не захочет оказаться вечером на вокзале.» (Бруклин мог бы многому научиться у Питсбурга). Стейшн Скуэр стала не только первым подлинным проектом оживления города, но и вызвала волну подражаний в других частях Питсбурга. Как единственный инвестор PHLF получил возможность вложить средства в солидный оборотный фонд для реконструкции жилья для семей с низкими доходами, подпитки программ обучения и других проектов реконструкции. При этом Стейшн Скуэр, хотя и создана как некоммерческая организация, полностью выплачивает налоги в городскую казну.

Обычный девелопер и обучение по случаю

Излюбленный мной пример убедительной разовой инвестиции находится в Лос Анжелесе, причем наиболее привлекательно в нем не столько содержание, сколько локализация. Даунтаун Лос Анжелеса, изначальный даунтаун, возникший до того, как началось расползание хайвэев во все стороны, остается, как ни странно, чуть ли не секретом для всех. В нем не меньше, а может и больше местных привлекательных черт, чем в даунтаунах известных городов, вроде Атланты, Лоуисвилля или Сан-Диего. Стержнем этой территории является Бродвей, главная торговая улица испаноязычной общины, полная народа и звенящая латинскими ритмами музыки, доносящейся из магазинов и лавок. Помимо Бродвея, есть полные пешеходов улицы, с их магазинами и лавочками, конторами и предприятиями разного размера, действующими кинотеатрами и гостиничными номерами или жильем гостиничного типа. Там есть ювелирный квартал и Маленький Токио, мастерские художников и галереи в зоне старых складов, многообразие архитектурных стилей. Этот старый даунтаун лежит всего в трехстах шагах от массива металлостеклянных новехоньких сооружений, обращенных вовнутрь себя, в интерьер,

граничат с зоной фривеев, но психологически бесконечно удален от него. Многие из лосанжелесцев ни разу в жизни не были в этом даун-тауне, и только недавно авангардная группа художников, любителей мансардных квартир и вольных охотников за недвижимостью, по пятам которых всегда следуют главные силы, начала открывать территорию наново.

В 1977 году девелопер Уэйн Раткович приобрел Овьет Билдинг, постройки 1927 года, рядом с Першинг Скуэр, единственным оазисом зелени в даунтауне и некогда центром делового ядра ЭлЭй, – пока послевоенное полицентрическое разрастание не привело к почти полной заброшенности даунтауна. Раткович говорит, что Овьет Билдинг был продан ему по цене «автостоянки» (400.000 долларов за 1 гектар). По пути к месту для первичного ознакомления с ним Раткович штудировал эти цифры и решил сделать покупку немедленно: «не нужно быть гением, чтобы понять, что такое соотношение чисел способно работать.»

Тем более приятной неожиданностью для него было увидеть подписные витражи Лалика на дверцах лифтов, великолепную геометрию металлических решеток, английские дубовые двери, и мраморные полы и элегантную квартиру в пентхаузе на кровле, где раньше жил сам Овьет. Раткович решил реставрировать здание для сдачи под офисы и предпринял поиск банковской ссуды.

«Многие в руководстве здешних банков помнили это здание с детских лет, – говорит Раткович, – помнили шарм его орнаментов. Им очень нравилось, что я хочу его реставрировать, они желали мне удачи и приглашали прийти поговорить о дальнейшем финансировании, когда все будет окончено и арендаторы въедут на место.»

До этого времени Раткович работал в чужой фирме, и это был первый проект для его собственной, новоучрежденной. Его опыт сводился к работе с промышленным строительством и, в частности, с реновацией крупных и малых фабричных построек. Подобно Раузу, для которого Фанейль Холл Маркет был первым проектом реновации исторического памятника, Ратковичу пришлось начинать с Овьет Билдинг. В конечном счете ему удалось найти деньги, но, как со вздохом вспоминает Раткович, «это потребовало долгих уговоров».

И при этом даже сам Раткович недооценивал успех предприятия, в которое он собирался ввязаться: «я думал о недорогих работах, чем-то большем, чем покраска, но во всяком случае предельно ограниченном.» Он подготовил один этаж, и его сняли в аренду столь мгновенно, что он видоизменил программу и приступил к тщательной полномасштабной реставрации всех архитектурных красот здания. И вновь заселение арендаторами осуществилось с необычайной быстротой. Они были разными, но, по словам Ратковича, в большинстве это были новорожденные адвокатские конторы, с молодыми партнерами во главе, и им отнюдь не казалось обязательным устраиваться в одном из новейших «монументов» города.

Любопытно, что покупка Овьет Билдинг Ратковичем последовала прямо вслед за шумным успехом реновации отеля Билтмор архитекторами-девелоперами Филлис Ламберт и Джин Саммерс. В 1979 году это было очередное творческое предприятие, которое заранее было приговорено к провалу кругом профессиональных инвесторов. Ламберт, убедившая своего отца, Сэмюэля Бронфмана заказать Мису ван дер Роэ проект Сигрэм Билдинг в Нью Йорке*, и Саммерс, ранее работавший ассистентом Миса ван дер Роэ, восстановили строгий снаружи отель, построенный в 1923 году из красного кирпича, с его роскошными интерьерами в испанском и итальянском духе. При этом они несколько умили первоначальную чрезмерность за счет приглушенных цветов стен и введения в интерьер вандерроэвской мебели, что придало памятнику прошлого оттенок включенности в современность. И отель, и его ресторан немедленно стали «хитами»: в 1986 году Билтмор был перекуплен, и его вновь отреставрировали, на этот раз полностью восстановив первоначальный декор двадцатых годов.

Раткович говорит, что «спекулянты недвижимостью отнеслись к Билтмору, как к чистому исключению, так как это была гостиница», и это не привело к минимальным сдвигам на рынке реконструкции офисов. Они также считали, что ресторан привлекал к себе только постояльцев отеля, подчеркивает Раткович.

*Филлис Ламберт, наследница капиталов знаменитой компании по производству виски, основала Музей Современной Архитектуры в Монреале, открытый в 1988 году и сразу ставший главным центром исследований новейшей архитектуры в мире. – Прим.пер.

Соответственно, когда Раткович и Бауэрс объявили о планах устроить на первом этаже Овьетт Билдинг новый дорогой ресторан, финансовые круги сочли их еще большими безумцами, чем когда они начинали реставрацию офисов наверху. На первом этаже был когда-то магазин модной мужской одежды, и изящные деревянные панели облицовки, равно как и гардеробы оставались на месте. Интерьер, мебель и прочий декор были восстановлены под новый ресторан, однако специалисты предупреждали, что ничего хорошего не получится, так как ресторан будет полностью зависим от плотности потока посетителей во время ланча, то есть обеденного перерыва в окрестных конторах. «Этот ресторан был чисто предпринимательским риском, так как никто в ЭлЭй не пробовал работать с одним только уровнем уличного партера», – замечает Раткович. Ресторан «Рекс» стал немедленным «хитом», и по сей день он считается одним из лучших ресторанов в ЭлЭй. Его доход по вечерам в три раза превосходит доход от времени ланча и достигает максимума в субботу!

По словам Ратковича, Овьетт Билдинг «много повернул не в одной голове и пробудил воодушевление у немалого числа людей». Старые здания даунтауна стали привлекать к себе больше внимания, и рынок недвижимости немедленно на это отреагировал. Раткович взялся за другие исторические постройки, и теперь найти источник финансирования стало проще, хотя, как говорит Раткович, вовсе не потому, что финансисты признали экономический и эстетический потенциал новых объектов, а в силу большего доверия к нему самому после успеха с Овьетт Билдинг.

Глава тринадцатая
ЦЕННОСТЬ УЛИЦЫ



Глава тринадцатая

ЦЕННОСТЬ УЛИЦЫ

Насыщенная городская жизнь – это не роскошь. Это выражение древнейшей функции города – иметь место, где люди пребывают вместе, все люди, лицом к лицу, и на них куда больше ощущения общности, чем в близких торговых центрах, которые иные спешат объявить новым даунтауном.

Уильям Уайт, журнал «New York», июль 1974 г.

Городская жизнь начинается на улице и кончается на ней. Это более чем простое замечание, но оно имеет такое огромное значение для развития городов, что над ним есть смысл несколько поразмыслить.

Улица – древнее изобретение. Современным планировщикам и проектантам было труднее всего смириться с мыслью, что улицы сохраняют работоспособность. В прямоугольной сетке улиц отображена логика вечности. Город функционирует, и люди объединяются, а не разъединены в том случае, если присутствует фундаментальное основание для социальной интеграции. Уличная сеть в гораздо большей степени связывает город в единое целое, чем расчленяет его на различные сегменты. Проблемой последних лет было то, что большая часть трансформаций в городе осуществлялась людьми, которые просто не способны оставить в покое хотя бы одну добротную вещь, всегда настаивают на том, что в состоянии ее улучшить, стремятся к усовершенствованию и при этом ее разрушают. В результате возникли общественные центры, лишенные улиц, культурные, торговые, спортивные центры, высокомерно отвернувшиеся от города и стоящие от него поодаль. До сих пор, к сожалению, упорно повторяющейся схемой проектного мышления остается непременно изменение существующей среды до неузнаваемости, вместо того, чтобы начать с признания ценности за существующим и вплетения его в желаемое новое.

В признании ценности улиц никто не сравнится по квалификации с их пользователем, особенно если улица развивалась в течение длительного времени, а не стала разовым

продуктом воплощения хитроумного проектного замысла. Контрасты, множество деталей, разнообразие, неожиданности, закоулки, компактность, уютность, смесь функций; ничто здесь не пребывает в неподвижности, ничто не скучно, – вот лишь часть из того, что создает привлекательную, добротню функционирующую улицу. Ингредиенты интересной, кипящей жизнью улицы составляют микрокосм всего города. Самые милые, самые знаменитые улицы, как всякий может заметить, не «разработаны», не «выстроены», не «сделаны». Они росли, противостоя катаклизмам, выдерживая смену моды, постепенно адаптируясь к переменам и удерживая характер места. Не кто-то и не какая-то корпорация создали Мичиган Авеню в Чикаго или Мэдисон Авеню Нью Йорка. Возьмем, к примеру, вот такое описание Мэдисон Авеню в очерке Пола Гольдбергера, архитектурного критика «Нью Йорк Таймс»:

«Неорганизованная, переменчивая, она обстроена зданиями всех размеров и всех мыслимых стилей. На ней почти нет сооружений, которые сами по себе могли бы считаться заметными произведениями архитектуры. И все же пройти по Мэдисон квартал за кварталом 60-х и 70-х Стрит значит получить одно из самых мощных урбанистических переживаний от Нью Йорка и вообще от города: это путешествие передает энергию городской жизни так, как мало какое место на свете.

Мэдисон – это прежде всего именно УЛИЦА, это не молл, это не плаза и это не хайвэй. Это улица с магазинами, выходящими на тротуары, и если это кажется на первый взгляд вполне обыкновенным, задумайтесь на минуту, у многих ли американских городов есть такие улицы. Приятность прогулки, разглядывания витрин и наблюдения за тем, как то же делают другие горожане, – это то, что большинство американских городов почти полностью препоручили интерьерным пространствам с их стеклянными лифтами, водопадами и многоуровневыми паркингами. Суть Мэдисон Авеню в том, что на ней ничего этого нет. Это обычная улица, но она достигает максимума оживленности, доступной улице, по крайней мере по эту сторону Атлантики.»

Ни одна из новейших проектных схем не достигает такого городского качества. Не так уж сложно спланировать и спроектировать «город мечты», однако для перестройки существующего,

функционирующего города, которому нужно в первую очередь уход, требуется подлинно творческая энергия. Американские города усеяны оспинами мегапроектов, в которых не только игнорировалась сущность улицы, но и активно уничтожалась в процессе их осуществления. Ряд десятилетий мы наблюдали различные проявления «центризма», будь то отдельные жилые комплексы или целые города в городе. В наше время наиболее явным проявлением того же схематизма становится создание внутри даунтауна самодостаточных многофункциональных структур, включающих все, что обладает финансовой привлекательностью, – нечто вроде следующей стадии регионального молла. «Моллизация» даунтауна сменила «обновление» в качестве универсальной формулы для перестройки в городе.

Ликвидация улицы – ликвидация урбанистичности

Сколько бы элементов дизайна интерьеров пригородного молла не имели дальним прототипом торговые аркады древних городов, антиурбанистическая природа молла слишком фундаментальна, чтобы преодолеть ее даже отчасти. Как писал по этому поводу Джеймс Сэндерс в апрельском номере «Architectural Record» 1985 года, «независимо от того, сколько там найдешь кафе, и где он расположен, самая сущность пригородного места в том, что чисто концептуально оно – точка в пространстве, отчлененная от всего остального. Люди приезжают туда, паркуют машину, используют это место, садятся обратно в машину и уезжают. Пользующиеся услугами молла, делают это на основании специально принятого решения, а не «просто так, по ходу дела». Моллы остаются в изоляции от всего, что их окружает. Иными словами, ими пользуются осознанно.»

Первое, что совершает пригородный молл, «всаженный» в даунтаун, это ликвидация улицы. Все прочие проектные решения имеют первопричиной этот первый неверный шаг. Уже по одному этому проектному признаку молл противостоит даунтауну.

Значение улицы для города переоценить невозможно, – она важнейшая нить в основе городской ткани. Она связывает город

в собственно городское. Прощание с улицей означает конец города. Как писал Питер Вульф в «Будущем города» в 1974 году, «городская улица – это начало начал. В потоке всей истории она была основой предметной и социальной сути города... Почти во всех городах и во все времена улица возникала как общее место, как место для каждого, как ярмарка, как место встреч и собраний, как первое деловое пространство, демократически используемое всеми. В то же самое время она – пульсирующая подвижная граница между частным, общественным и административным «царствами», из которых всегда складывался город.»

Трейди Клей писала в майском 1987 года номере журнала «Planning», что «в девятнадцатом веке романы и пьесы трактуют улицу как средоточие демократии в действии. Она воплощала собой открытость общества, когда свобода доступа ко всему есть суть и смысл.» Отказ от улицы убирает тот единственный фактор, что постоянно определяет собой город или его часть и порождает все его прочие характеристики. Будь то мейн-стрит городка с единственной улицей-дорогой или часть обширной планировочной сети, улица – фокус, в котором люди, товары и услуги встречаются, смешиваются и переплетаются.

В самодостаточных моллах нет улиц. У них есть только проходы от автостоянки ко входам в магазины. У этих проходов есть четкое начало и определенный финал. Улицы напротив соединяют в себе все. Все связи осуществляются на улице. Молл разделяет, разъединяет и изолирует. Этот тип молла приемлем, если он приемлем вообще, только если его воздвигают в чистом поле, куда можно добраться только на автомобиле, и где он не может нарушить какую бы то ни было существующую ткань.

Соединения против центров

Иные из городских моллов способны интегрироваться в свое окружение. Те, что лучше других, обычно представляют собой скорее переходные пассажи между какими-то иными местами, чем сами по себе конечную цель. Они работают как улицы, а не как центры и подчиняются городской логике, столь явственно иной по сравнению с логикой существования изолированного пригородного торгового центра.

Одним из ранних крупнейших, но при этом успешных примеров внутригородских моллов новейшего поколения стала Галле-риа Итон Центр – многоэтажный молл общей площадью 53.100 кв.м, соединяющий два универмага в даунтауне Торонто. Новое сооружение, завершённое в 1977 году по проекту Эберхарда Зайдлера, имеет множество входов, из него можно войти в две станции метро, и его торговый периметр повсюду открыт на улице, так что пешеходы снуют вовнутрь и из него, через него и вокруг, не ощущая себя отрезанными от города вокруг.

В Сан-Франциско Крокет Центр – трехэтажный пассаж через квартал с эффектной аркой входа в цоколе 38-этажного офисного здания, построенный в 1985 году, являет собой разительное отличие от стандартов, сводящихся либо к коробкообразным моллам, что выглядят как склады или как эффектные атриумы в интерьерах в основании новых башенных зданий, прячущихся от глаз прохожего. Пронизанный солнечным светом пассаж-атриум Крокет Центр раскрывает свою суть в полной мере, когда понимаешь, что Скидмор, Оуингс и Меррил проектировали его изначально как соединительную связь между новым башенным офисом Крокет-Банка и его штаб-квартирой, принадлежащей к числу памятников архитектуры начала столетия. Крокет Центр – место перехода к другим местам, а не только место для захода внутрь, и хотя он не слишком счастливым образом организован (закусочные самообслуживания сосредоточены на одном этаже и т.п.), он по крайней мере не стал самодостаточным миром в себе.

В Лондоне Леденхолл Маркет, расположенный за углом от башни Ллойдс с ее сиянием нержавеющей стали в стиле хай-тек, стал восхитительной аркадой, охватившей пересечение трех из четырех улиц стеклянными сводами. Мясная лавка, цветочный и хозяйственный магазины и разнообразие прочих услуг для окрестных жителей комфортабельно устроились здесь среди множества ресторанчиков. Толпа клерков во время обеденного перерыва выходит на улицу, в то время, как покупатели снуют над ними, а пешеходы минуют их понизу.

Гранд Авеню Молл в Милуоки, спроектированный группой ELS для Рауз Компани и растянувшийся на четыре квартала, – один из лучших городских моллов из виденных мной, потому прежде всего, что это скорее реставрация и удлинение старой торговой ар-

кады, чем новое изолированное сооружение. Аркада постройки 1915 года (архитекторы Холаберд и Берч) восстановлена и соединена с новой за счет «шарнира», связавшего интерьеры и задние фасады шести разрозненных зданий. В результате возникло одно непрерывное пространство, очевидным образом соединившее старое и новое без ущерба для существующей рядом улицы. Находясь на ней, невозможно угадать, что ряд отдельных зданий в действительности представляет собой эффектное торговое целое. Единственным новым элементом извне является тридцатиметровая стеклянная стена главного входа, заполнившая проем, образовавшийся ранее при сносе стоявшего здесь дома. Из-за ясности связи с существующей улицей, вместо обособленности от нее, Гранд Авеню Молл стал катализатором рождения этой улицы заново и сыграл важную роль в развитии даунтауна Милуоки, подобно тому, как Итон Центр Галлериа вызвала бурное развитие в кварталах окрест. С появлением Гранд Авеню Молла деятельный, с разнообразной архитектурой и обращенный к пешеходу даунтаун Милуоки усилился, а не ослабел.

Если городские моллы уместны, то лишь как часть, элемент охватывающей их уличной сети. Этим они напоминают пассажи – старую городскую форму, возникшую в Европе и импортированную в эту страну в прошлом веке. Европейский вариант пассажи, как подчеркивает Роберт Стерн, «был в основном представлен узкими «щелями» через тело квартала и ограничивающие его постройки, которые, обычно соединяли важные учреждения» – коммерческая утеха на пути к театру и пр. Пассажи отразили здоровое коммерческое чутье, толкавшее к тому, чтобы расположить магазины вдоль связей – соединительных переходов, срезающих путь от одной деловой улицы к другой или от одного центра притяжения к другому, что обеспечивало устойчивый поток проходящих бок о бок*.

* Не все города умеют правильно оценить это чудо торговой архитектуры. В апреле 1985 года пассаж (четырёхэтажный торговый зал под высокой стеклянной кровлей, длиной 110 м, был снесен в Спрингфильде, штат Огайо, чтобы очистить место, которым предполагалось заманить девелопера неопределённым проектом. При этом местные охранители в течение трех лет пытались убедить чиновников в том, что это старое сооружение способно вдохнуть новую жизнь в даунтаун не меньше, чем аналогичные пассажи в других городах.

В Провиденс, штат Род Айленд, и в Кливленде, Огайо, все еще уцелели два из лучших исторических пассажей, и оба они были заботливо реконструированы за последние десять лет. Провиденс Аркейд, построенная в 1827 году, с ее колонным портиком в греческом стиле, можно назвать ранним Храмом Потребителя. Трехэтажный, залитый светом сверху, с его недурным набором магазинов и ресторанов, он в гораздо большей степени схож с улицей, чем с моллом стандартной формулы, и втягивает пешеходов внутрь, выпуская на соседние улицы.

Провиденс, компактный город с его 175.000 жителей, был как-то пропущен в славные бульдозерные дни городского «обновления». К тому же, к вящей пользе Провиденс, в городе достаточно рано развернулось живое движение в защиту старины во главе с энергичной Антуанетт Доунинг. Но и здесь довольно оснований для тревог, если прочесть в мартовском номере «Нью Йорк Таймс» 1987 года интервью с мэром Джозефом Паолино: «моей горячей мечтой является буквально преобразить силуэт Провиденс, чтобы залезть в небо как можно выше». И Провиденс Аркейд, и весь даунтаун могли бы пасть жертвой такого рода мечтаний.

Кливленд Аркейд постройки 1890 года соединяет между собой два офиса и две улицы. Внушительный стометровый неф с его высоким «фонарем», пышностью кованого металла (у пяты каждой арки чугунные химеры держат большие бра) необычайно высок – на пять этажей. Крупный масштаб охватывает пространство, не подавляя окружения пассажа.

Многие среди современных внутригородских моллов заявляют себя в роли наследников исторических пассажей, начиная с миланской Галлериа Витторио Эмануэле 1865 года, построенной как памятник освобождению Италии от оккупации. Эффектная улица, перекрытая величественным стеклянным сводом, миланская Галлериа обстроена всевозможными магазинами и кафе, открыта для прохода двадцать четыре часа в сутки и служит классическим «связующим звеном» в лучшем его выражении. Латинский крест в плане: длинное плечо связывает общественную площадь с огромным собором, а короткое – две улицы между собой.

«В наше время любой торговый центр с двумя «фонарями» и небольшой аркой над входом заверяет в своем родстве с этим

знаменитейшим из торговых пассажей... Немало таких, где пытаются построить копии стеклянных сводов и центральной площадки, но упускают из вида все прочее, без чего Миланская Галлея никогда не была бы столь восхитительным местом», – писал архитектурный критик Дэвид Диллон. В самом деле, единственным сходством между новыми моллами и их «предками» является использование арочных входов, сводов и «фонарей». Замкнутые на самих себе торговый центры: Уотер Тауэр в Чикаго, Копли Плейс в Бостоне, Галлея в Бостоне и десятки имитаций по всей стране, – все они не имеют ничего общего с урбанистичностью. Все это – сияющие, лоснящиеся отпрыски пригородных храмов торговли, и все оказывает равно омертвляющее воздействие на торговлю в даунтауне. Изобилие бурлящих фонтанов и прочих экстравагантностей, полированный мрамор и латунь, лифты, напоминающие собой аквариумы, – все это отражает вкусы арендаторов, в свою очередь ориентированных на высший уровень клиентуры. Воспроизводить элементы старинного дизайна и ими торговать – это не то же самое, что научить Место функционировать так же хорошо, как исходные образцы. Большинство моллов в американском даунтауне имеют две общие черты: они обособлены и столь же ориентированы на автомобилиста, как и их предки в субурбии.

Автомобиль все еще убивает город

Молл – продукт автомобильной эпохи. Структура молла, при всех вариациях, была predeterminedена автомобилем. Главный урок, который можно было извлечь из битв против хайвэев, грозивших распороть города поперек в 50-е и 60-е годы, заключался в том, что перепланировать город так, чтобы он мог принять в себя автомобили, значит полностью «выпроектировать» само его существование. Город и автомобиль – природные враги. Чтобы постичь город вполне, нужно участвовать в его жизни, ходить по его улицам, ездить на общественном транспорте и видеть в пользовании автомашиной или такси лишь одну из возможностей, а не абсолютную необходимость. Познать субурбию иначе, чем в машине, не представляется возможным.

Как писал Питер Вульф еще в 1974 году: «видеть в автомобиле элемент структурообразования в городе значит признать в ошибочной страсти к позднему инструменту промышленной революции, реальная польза от которого заключается в загородном путешествии. Это не было понято в достаточной мере. Проталкиваемые промышленностью с чрезвычайным напором существенные антиурбанистические качества автомобиля все еще не оценены должным образом. В Америке и по всему свету планировщики упорно повторяют трагическую ошибку застройки и перестройки городских территорий скорее для автомобиля, чем для человека».

Печально, но это все еще так, и возросшее внимание к обустройству пешеходных путей только отвлекает общественное внимание от процесса приспособления города к автомобилю.

В последние десятилетия антиурбанистические, ориентированные на автомобиль проектные решения вторглись почти в каждый город и почти в каждом разрушили хотя бы его часть, стирая на пути улицы и самый городской дух. Горожане непременно оказывали этому сопротивление, хотя и с переменным успехом. Некоторые сражения были выиграны после немалых разрушений. Во всяком случае можно надеяться, что мы уже пережили эпоху страстного желания прорубать широкие хайвеи через самые центры городов*.

И все же этот импульс возвращается рикошетом в виде столь изощренных схем, так плотно укрытых сахарной подливкой, что нередко непросто отличить предложение о строительстве нового хайвэя от программы развития территории, вроде Вествей в Нью Йорке, о котором шла речь в начале книги. Лоббисты хайвэев так хитроумно упаковывают существо дела, что внимание общественности нередко оказывается усыплено.

*Огорчительным исключением является Президентшл Хайвей в Атланте, без нужды распоровшая полные жизни исторические районы, чтобы посетители могли прямо подъехать к Библиотеке Картера. И еще, словно для того, чтобы мир убедился в том, синдром хайвея еще не прошел вполне, появились вести, что Пенсильвания собирается соорудить двадцать миль хайвэя через нетронутые сельскохозяйственные земли Эмиш, чтобы облегчить транзит грузовикам и машинам туристов. После яростных протестов, к которым присоединились и фермеры Эмиш, обычно не обращавшие внимания на мир окрест, трассу дороги перенесли на самый край территории. Это мало что изменит, так как вредоносное воздействие неотвратимо.

Непревзойденная урбанистичность: Рокфеллер Центр

Рокфеллер Центр остро контрастирует с этим трендом, будучи много старше его. Подражаний было много, но ни одно из них не могло даже близко подойти к его несравненной урбанистичности. Именно потому, что на него так часто ссылаются при попытках «продать» центры совершенно иного типа, Рокфеллер Центр заслуживает того, чтобы его как следует понять.

Рокфеллер Центр уникален одной своей характеристикой. Уважительно отнесясь к существующей уличной сети, его строитель добавил к ней еще одну улицу. Рокфеллер Центр (исключая пристройки 60-х годов) занимает три квадратных в плане квартала, почти 9 гектаров между Пятой и Шестой Авеню, Сорок Восьмой и Пятьдесят Первой Стрит. Рокфеллер Плаза – добавочная улица – идет посередине, по оси север-юг. До постройки Рокфеллер Центра этой улицы не было.

Джейн Джекобс описывает значение этой «добавочной улицы» в замечательно написанной главе «Нужда в малых кварталах» в своей книге «О жизни и смерти великих городов Америки». Как концепция, она прямо противоположна идее «центровости». Джекобс напоминала, что «необходима частота поперечных улиц и связанной с ней возможности свернуть за угол». Именно это происходит на Рокфеллер Плаза с кварталами между Пятой и Шестой Авеню.

Если бы здания Центра тянулись непрерывно вдоль боковых его границ между Авеню, здесь нечего было бы делать, – так и оставались бы длинные соединительные связи и только. Самый изощренный дизайн, проектные изыски частностей не смогли бы связать их воедино, поскольку вовсе не однородность архитектурного решения, а гибкость и пересечение людских троп сцепляют соседства, придавая им общегородское значение, будь то районы преимущественно для работы или для проживания в них.

Оказавшись в Рокфеллер Центре, не чувствуешь себя оторванным от Нью Йорка, напротив, – ты часть его. Здесь ощущаешь себя внутри центра города, а не в «центре», за исключением воздей-

ствия всего строя первоначальных тринадцати зданий, бесспорно принадлежащих к лучшим образцам Ар-Деко. Новые башни, возведенные на западной стороне Шестой Авеню, увы, не имеют с Ар-Деко ничего общего, разделяя тоскливость облика с прочими офисами на этой улице, построенными в 60-е годы.

Рокфеллер Центр – не более и не менее, чем чертова дюжина зданий, заполненных полным ассортиментом городских функций, спроектированных разными архитекторами, но построенных одним девелопером в течение ряда лет. Только тринадцать зданий на площади трех кварталов и еще отданные публике пространства катка и променада. Какое умение было утрачено позже! Если бы эти три квартала застраивались сейчас, и Нью-Йорк, и любой другой город были бы счастливы приобрести по два сверхздания в квартале, но скорее всего на один квартал пришлось бы одно сооружение. Рокфеллер Центр – своего рода архитектурный рай, какого в наши дни уже не встретить. Он – молчаливый свидетель того, что было время, когда инвестиции соединялись с воображением, а не с высушенными схемами.

Конгломерат из низких и высоких сооружений, Рокфеллер Центр – это две сотни магазинов и центров услуг, три кинотеатра, рестораны, ночные клубы и привлекающие внимание каждого каток и Чэннел Гарденз. Под ним великолепная сеть подземных переходов, связывающих между собой все отдельные здания и все виды общественного транспорта, не лишая при этом активности поверхности улиц. Центр весьма велик, но он не подавляет ничуть. Это центр центров, в котором нашлось место прессе, телевидению и радио, развлечениям и торговле, местному и международному бизнесу. Замысел – дитя бума 20-х годов, но воплотился он в трудные 30-е, не сразу, а частями и с отклонениями от первоначального проекта. Больше, чем что-либо еще, Рокфеллер Центр отразил тогда еще преобладавшее позитивное отношение к городскому образу жизни, и можно сказать, что он праздновал урбанистическое начало, вместо того, чтобы его стесняться. Его проект создавался до той поры, когда роман американцев с городом начал увядать.

Окончательная форма Рокфеллер Центра развивалась во времени по мере изменения замысла и условий. Его собирались строить вокруг грандиозного нового оперного театра, однако в

конечном счете вырос, фрагмент за фрагментом, крупный коммерческий центр, сумевший счастливым образом пережить не одну волну подъемов и спадов экономики и смену не одного поколения арендаторов. Незначительные и полезные добавления вносились в течение всех десяти лет его строительства и продолжались десятилетия спустя, не нарушив ни архитектурной, ни планировочной его цельности.

Как заявил во время церемонии открытия центра в 1940 году Джон Рокфеллер Младший, «в начале была идея, из которой ничего не вышло, и в этом самая соль драмы, включившей неожиданный разворот сюжета, выстроенного на идеале и образе. Это огромное деловое и культурное заведение отнюдь не имелось в виду в рамках первичного замысла.»

Хотя его и называют городом в городе, Рокфеллер Центр существует в гораздо большей степени как соседство, район или участок, хорошо сцепленные со своим окружением. Он функционирует согласно естественному порядку жизни города, а не в противоречии с ним. Он состоит из малых кварталов, каждый метр которых кипит деятельностью. Здесь нет пустых и мертвых стен. Группа из дюжины архитекторов во главе с Уоллесом Харрисоном, создавшая архитектурный облик целого, приняла ограничения, заданные уличной сетью и отнеслась к ним уважительно.

Внутри Рокфеллер Центра находятся, быть может, наиболее удачные площадки под открытым небом в коммерческом комплексе – каток и Чэннел Гарденз, – но здесь никому не приходило в голову втягивать внутрь города природу пригорода путем устройства обширных, никак не используемых, продуваемых всеми ветрами «плаз». Это реальный «центр», чувство безопасности пребывания в котором проистекает из многообразия активности в любое время дня и ночи. Он открыт для всех, приглашает каждого и никого не отпугивает. Он проектировался для пешеходов и именно для пешеходов. Его устойчивая мощь заключена в том, что он сразу стал и остался местом, куда приходят для одного только удовольствия там находиться. Рокфеллер Центр ненавязчиво приглашает пешехода зайти внутрь и столь же легко выпускает его вовне. Его легко опознаваемые сооружения ясно отличаются от своих соседей, но не настолько, чтобы быть им

чуждыми. Это самая сущность урбанистичности, и это архитектура в лучшем своем проявлении, потому что она стопроцентно работает.

Может быть, главное заключалось в том, что Рокфеллер Центр проектировался и строился в эпоху, когда в развитии общественного транспорта – в метрополитене – видели будущее города, тогда как роман с автомобилем разворачивался преимущественно за городом. Паутина транспортных связей под Рокфеллер Центром не менее важна, чем его обращенный к пешеходу уровень земли. Может быть именно в силу этой ориентации на метро, пешеход с трудом замечает въезды в его паркинг, незаметно вписавшийся в отрезок между Сорок Восьмой и Сорок Девятой Стрит. В отличие от огражденных сквозными бетонными решетками паркингов большинства моллов, паркинг Центра незаметен совершенно. Столь же незаметной для обычного посетителя остается сложная и эффективная подземная система доставки грузов, въезд в которую, не зная, нелегко обнаружить*. Рокфеллер Центр построен для пешеходов и пассажиров метро в первую очередь, хотя все удобства для технических средств передвижения там тоже есть, – ключевая черта урбанистического мира.

Как отмечала архитектурный критик Сьюзен Стефенс, «Рокфеллер Центр не только добавил улицы в ньюйоркскую решетку и сформировал два уровня движения пешеходов, выводящих к разным видам общественного транспорта. Он также сохранил большую часть движения покупателей в направлении перпендикулярном их движению по Пятой Авеню, не запараллелив его и тем самым не создав ему ненужной конкуренции.»

Как и городские пассажи, о которых говорилось выше, Рокфеллер Центр работает как место встреч и собраний. Для Среднего Манхэттена это вместе – парадный двор, городской центр и деревенская площадь. Городские моллы с претензией на роль наследников Рокфеллер Центра в Миннеаполисе и Сент-Поле,

*Связь с общественным транспортом в местах, вроде Итон Центра в Торонто или Ситикорпа в Нью Йорке, играет критическую роль в успешности их функционирования. Для пешехода нет даже намека на то, что находится внутри Ситикорпа, и нечему заманить его с улицы. Через несколько лет после открытия торговцы в Ситикорпе жаловались на то, что десятки тысяч людей проходят мимо, даже не догадываясь о содержимом и считая здание очередным офисом. К настоящему моменту это скорее собрание ресторанов, пользующееся успехом во время дневного ланча.

в Атланте (Омни), Галлерии в Хьюстоне и Далласе и их свойственники – не имеют ничего общего с ним, за исключением величины и подражаний, вроде катков. Более того, все эти подражатели, в городе и в пригороде, функционируют как частные заведения со всеми формами контроля, принятыми в этом жанре. По контрасту, Рокфеллер Центр, будучи вполне частным учреждением, функционирует как общественное место, не закрытое ни перед кем, так как плотность его нормального использования такова, что она отгалкивает все формы социально нежелательного поведения.

По контрасту Рокфеллер Центру, замкнутые моллы регулируют доступность в том или ином режиме, и как о них писал Келвин Триллин в статье 1980 года для «Нью Йоркера», «некто, следуя по даунтауну, может быть просто горожанином, тогда как проходя через региональный молл, он может быть только покупателем». Здесь есть о чем задуматься, так как «центры» всех видов ограничивают общественную активность, хотя многие из них оказались в роли единственного общественного места близости от жилья. Добавим, что сооружение абсолютного большинства из этих «центров» было весьма и весьма облегчено за счет общественных средств.

Однако существует явно неразрешимое противоречие, когда среда, находящаяся в частном владении и контролируемая частным образом, объявляется принадлежащей обществу. Виктор Грэн, архитектор и литератор, суммировал это так:

«Сегрегатор» преуспел в том, чтобы исторгнуть из самого сердца наших городов одно из важнейших его свойств: многообразие и дифференциация оттенков от точки к точке. Он не позволяет отметить ориентиры в силуэте города. Он подрывает гражданский дух в сугубо жилых районах, и подобно тому, как он порождает зоны города, живущие только за полночь, он создает и такие, что выглядят как город-призрак с момента закрытия офисов и до утра. Сегрегаторы разрушают качество города и самую его жизнь и, всемерно затрудняя общение между людьми, они увеличивают дистанцию между ними.»

Замкнутые «центры» все размножаются, их изолированность от окружения все растет, а с нею растет сегрегированность де-

зинфецированного общества, что камня на камне не оставляет от их фальшивых претензий на родство с Рокфеллер Центром.

Другое существенное качество Рокфеллер Центра, отличающее его от множества поверхностных подражаний, заключено в том, что он функционирует в одно и то же время и как «центр», то есть организованный комплекс сооружений, и как кластер самостоятельных зданий, каждое из которых принадлежит окружающему городу в той же мере, что и Центру. Именно так здесь ощущают себя и прохожие, и конторские служащие, и покупатели, и туристы. И в то же время Рокфеллер Центр обладает удивительным зримым единством, несмотря на различия высот и масс его зданий и на отсутствие симметрии в его структуре. Даже когда люди воспринимают его элементы по отдельности, он остается тотальной целостностью. Иные из этих элементов могут справедливо претендовать на ранг отдельных жемчужин, но главное их очарование заключается в том, что они части, «соразмерные» этому замечательному целому.

За полвека попыток имитации Рокфеллер Центра все эти удивительные свойства подражатели ухитрились утратить, и, как писал историк архитектуры Винсент Скалли*, «ни один из комплексов, сооруженных в 50-е и 60-е годы, не смог к нему приблизиться. В самом деле, все эти комплексы по-разному словно свидетельствуют о том, что американцы напрочь утратили умение складывать центры своих городов, умея их только разрушать. Новая среда скорее распадается под таким напором, чем обретает подобие формы.»

Любопытно, что и следующее поколение Рокфеллеров, заявляя о стремлении осуществить мечту отца, прочло ее неправильно: Нельсон с Олбани Молл, в роли губернатора штата Нью Йорк; Джон Третий с Линкольн-Центром; Дэвид с перестройкой Нижнего Манхэттена, Центром Всемирной Торговли и Вествем – в роли Президента Чейз Манхэттен Банка; наконец, Рокфеллер-компания по недвижимости с Эмбаркадеро-Центром в Сан-Франциско.

*Профессор Йелльского Университета, Винсент Скалли – автор множества книг по истории всемирной архитектуры, последняя из которых представляет собой обобщающий труд под названием «Архитектура: природное и рукотворное» (Architecture: the Natural and the Manmade), изданная в 1991 году, – Прим. пер.

Линкольн-Центр: умерщвление города

Я живу неподалеку от Линкольн-Центра, одного из первых комплексов-сегрегаторов, положившего начало облицованным мрамором учреждениям культуры, которые выглядят скорее как мавзолеи, чем очаги культуры (обсуждение предметности Центра ни в коей мере не ставит под вопрос культурные события в его стенах). Это самодостаточный комплекс, без внутренних улиц, без контакта с окрестной тканью города, изначально лишенный способности нечто сообщить своим соседям. Линкольн-Центр возвышается в гордом одиночестве, так что он с тем же успехом мог бы стоять посреди пустыни Мохаве.

Центры такого типа, будь они общественные, торговые или культурные, подобны пришельцам, вторгшимся в сложившийся район, не сшивая, а напротив разрывая живую городскую ткань. Они истребляют существе и замещают его собой. Им приписывают участие в ревитализации города, чего они не заслуживают нисколько. Их лоббисты пользуются ими, чтобы обещать всем и каждому то, что они никак не в состоянии доставить им «на дом». Когда с завершением строительства становится очевидно, что обещания были пустыми, немного находится тех, кому есть дело до того, чтобы оглянуться назад и оценить всю меру заблуждений.

Линкольн-Центр принадлежит к числу как раз таких комплексов, которым приписаны достоинства возрождения города, которых они не заслужили. Он отнюдь не привел к возрождению Вест Сайд в Манхэттене, и миф о таком его воздействии принят многими на веру лишь потому, что его часто повторяли.

После возвращения в Нью Йорк в 1960 году я жила в трех местах манхэттенской Верхней Вест Сайд, этой говорящей на всех языках территории, что растянулась между 59-й Стрит, на которой кончается Мидтаун, и 125-й Стрит, где начинается Гарлем, и ограниченной Гудзоном с запада и Централ Парком с востока. Все места Вест Сайд, где мне довелось жить, относятся к числу «улучшенных» зон, возрождение которых обычно связывают с сооружением Линкольн-Центра. Однако, хотя Линкольн-Центр и послужил началом множеству вещей (и прежде всего ряду под-

ражаний в других городах, которые выглядят хуже, чем их первоисточник), он никак не может быть назван причиной ренессанса Вест Сайд. Ошибка в атрибуции достоинств была бы достаточно вредна, даже если бы она относилась только к Нью Йорку, но миф о ревитализирующем импульсе, рожденном Линкольн-Центром, был к несчастью широко использован в Америке, чтобы открыть дорогу аналогичным культурным комплексам, обособленным и антигородским по своей природе.

Замысел Линкольн-Центра родился в 50-е годы, и участок под его строительство был выбран в момент пика «обновления городов». Земляные работы начались в 1959 году. Первое здание (Филармонический зал, теперь именуемый Эвери Фишер Холл) было завершено в 1962 году, а последнее – в 1966 году. Эти даты существенны, так как проявлен тот простой факт, что процесс, ныне именуемый возрождением Верхней Вест Сайд, начался много позже, не ранее середины 70-х годов. Я испытываю некоторые затруднения, произнося слово «ренессанс», так как к настоящему времени Вест Сайд «возрождена» до такой степени, что почти утратила свою разнородность, а это никогда для меня не могло служить критерием оценки возрождения города. Однако достаточно и таких качеств, которые позволяют говорить в случае Вест Сайд о подлинном возрождении.

Это возрождение началось так же и в то же время, что и в других городских сообществах страны. «Город» стал новообнаруженным выбором для многих людей, искавших, где устроиться жить. Зависимость от автомашины и спад в экономике привели к переоценке пригородного образа жизни. Охотники за качеством обнаружили в городских кварталах недорогие, изрядно потрепанные роу-хаузы, с которыми молодые полные энергии люди «что-то могли сделать». При этом существовала возможность сохранить и некоторые привычные удобства пригородов – очаг для барбекю, качели, песочницу для детей (все это или на заднем дворе или в сквере за углом).

В течение шестидесятих по всему Нью Йорку, а не только в окрестностях Линкольн-Центра, медленно разворачивалось «возрождение браунстоунов», которое к 80-м годам достигло своего пика. Тогда уже цена недвижимости подскочила до небес, и спекулянты начали срывать плоды того, что новые жители старых

кварталов начинали когда-то без всякой помощи профессионалов* и осуществляли шаг за шагом. Челси, Вест Вилледж, Мюррей Хилл,

Клинтон в Манхэттене, Кобл Хилл, Бруклин Хайтс, Парк Слоуп, Форт Грин в Бруклине, – ни одно из этих соседств Нью Йорка не обязано развитием Линкольн-Центру, не говоря уже о кварталах роу-хаузов в других городах, где наблюдался тот же ренессанс и в то же примерно время. В зонах, где не было Линкольн-Центра, возрождение происходило (при меньшем темпе инфляции) так же, как и на Вест Сайд. Это был естественный процесс регенерации городской ткани, о котором много говорилось выше.

В этих соседствах было довольно добротных жилых домов и пестрое население, что привлекало тех, кому надоело существование в классово одномерной среде. Здесь было ощущение соседской общности, когда людям легко знакомиться друг с другом; широкий выбор местных магазинов и лавок, покупка в которых входит в круг малых удовольствий; близость к общественному транспорту, что уменьшало необходимость приобретения все дорожавшего автомобиля. Именно эти признаки создали привлекательность всех такого рода соседств, – включая Вест Сайд в районе Линкольн-Центра, – и они по-прежнему придают им шарм.

«Привлекательность Вест Сайд сугубо естественный феномен, не имеющий ничего общего с Линкольн-Центром, – подтверждает Сэлли Гудголд, творческий лидер в своем соседстве и председатель Городского Клуба Нью Йорка. – Это район с наилучшими транспортными возможностями во всем городе: две линии метро и пять автобусных. У каждого здесь не более квартала до скамьи и дерева в сквере, и вся полоса застройки зажата двумя огромными парками – творениями Ольмстеда**. В этом вся тайна Вест Сайд, и она существовала до Линкольн-Центра. Эту территорию не «открыли» раньше, потому что другие, вроде Ист Сайд, были

*Напомню, что возрождение соседств начиналось обычно и без какой бы то ни было поддержки со стороны кредитных учреждений. Плата наличными и заем у родственников были обычным стартом для городских «пионеров».

**Напомним: Ольмстед – ландшафтный архитектор, перенесший на американскую почву лучшие традиции английского пейзажного парка. Наряду со знаменитым Централ Парк посреди Манхэттена, Ольмстед создал не менее гигантские и не уступающие ему ничуть парки Бруклина и Монреалья. – Прим. пер.

более известны. Вест Сайд всегда могла предложить больше, чем Ист Сайд, но до поры до времени это был Большой Секрет. Затем, когда на востоке стало слишком дорого, многим пришлось заняться Вест Сайд более внимательно, и от секрета не осталось и следа. Не исключено, что посещение Линкольн-Центра помогло им в этом, но хорошо ли это, в конечном счете?»

Гудголд может долго объяснять, что высокий статус Вест Сайд существовал и задолго до Линкольн-Центра: «Семьи с высокими доходами всегда жили в Вест Сайд, вдоль Централ Парк Вест, Вест Энд Авеню, Риверсайд Драйв и в «нишах» не поперечных улицах.

Наверное, на Ист Сайд их было больше, но и здесь не мало. Теперь их еще больше. Художники тоже издавна обитали в домах Бозар* с их толстыми стенами и высокими потолками».

Многим ньюйоркцам и многим приезжим нравится Линкольн-Центр. Им нравится его близость к метро и автобусу, чистота и ощущение безопасности, приподнятое настроение толпы, когда все зрительные залы работают одновременно. Естественно, они не видят разящей пустоты, царящей здесь между представлениями. Много таких, кого не отталкивает банальность архитектуры и не оскорбляет высокомерная обособленность: подойти пешеходы могут только со стороны Бродвея, тогда как к жилому комплексу по Амстердам Авеню обидным образом обращена только глухая задняя стена.

Мало кто знает (и еще меньше тех, кому это не безразлично), что Линкольн-Центр вытеснил 1.647 семей и 383 предприятия, местившихся в 188 зданиях, многие из которых были теми самыми «браунстоунами», за которые сегодня платят бешеные деньги. Прошлое исчезает из памяти с необычайной легкостью, и мы привыкли принимать перемену во имя прогресса, ни разу не оглянувшись назад.

Для многих это малосущественно, но резонно отметить, что Линкольн-Центр стер с лица земли последние следы соседства для тысяч из нас, кто живут в его тени. В ресторане по соседству невозможно поесть, не выстояв долгую очередь в ожидании, пока в залах не поднимут занавес. Улицы гудят автомобилями, большинство которых имеют номера Коннектикута и Нью Джерси.

*Имеется в виду пышное убранство фасадов в стиле парижской Ecole Des Beaus Arts, мода на которое сохранялась вплоть до Второй Мировой войны. – Прим. пер.

В лучшие моменты теснота неприятна, в худшие невыносима. Ближайший супермаркет с завышенными ценами, в отличие от продовольственных магазинчиков, расположен в семи длинных кварталах пути. Но мне зато дозволено приобретать сувениры балетных постановок, ноты и еду для гурманов. Я могу наслаждаться созерцанием целого набора омерзительных новых многоквартирных домов, где плата за двухкомнатную квартиру измеряется тысячами долларов. Те радости жизни, что все же сохранились в нашем районе (а они есть), уцелели вопреки Линкольн-Центру, а не благодаря его появлению.

И вновь Виктор Груэн удачно высказался об этом: «Такая концентрация культуры в одном выделенном для этой цели месте с точки зрения психоаналитика служит любопытным признанием в ощущении, что наши города столь враждебны культуре, что ее можно защитить от вульгарности городской жизни, только упрятав ее, фигурально выражаясь, за колючую проволоку.

Кроме того, такого рода практика словно отрицает для остальной массы города право на приобщение к культуре, придавая всему остальному оттенок голой коммерциализации.»

Впрочем, моя цель здесь не спорить с теми, кому нравится Линкольн-Центр, но лишь возразить тем, кто приписывает ему заслугу в возрождении Вест Сайд. Линкольн-Центр не возрождал соседство. Он его снес. Линкольн-Центр не устранил отчаяние, а только «рассеял» его окрест. Новые сооружения вообще никогда не разрешают проблем, – они только передвигают их на другое место. Когда Вест Сайд была готова к тому, чтобы здесь укоренился естественный процесс возрождения, это и произошло. Так было бы и без Линкольн-Центра*.

К чести Линкольн-Центра, он способствовал оживлению интереса к Вест Сайд. Однако, как мы старались проследить в книге, оживление интереса и преданность территории могут

*Конечно, один случай не делает погоду, но все же интересно, последует ли какая-то иная творческая группа примеру Детройтского Симфонического Оркестра, который в 1988 году принял решения перебраться из современного «многофункционального» зала с чудовищной акустикой, но престижным адресом, обратно в Концертный зал 1919 года постройки, который Пабло Казальс назвал «чудом акустики, настоящим сокровищем среди концертных залов мира». Концертный зал, функционируя в заброшенном соседстве, мог бы в принципе помочь стабилизации и оздоровлению окрестной территории. С Линкольн-Центром этого, разумеется, не произойдет, но такое может случиться с другими современными концертными залами в США.

произойти более скромным и более творческим образом, чем крупные сооружения, нуждающиеся в гигантских субсидиях за счет общества.

Линкольн-Центр не в большей мере можно считать потомком Рокфеллер Центра, чем широко разрекламированные городские моллы – побочными детьми элегантных пассажей девятнадцатого века. Он не был и катализатором процесса возрождения Вест Сайд. Это была, явно и недвусмысленно, типичная схема городского «обновления», выпестованная Робертом Мозесом и Джоном Рокфеллером Третьим в разгар строительства монументов. Этот стиль «обновления» давно уже лишился доверия, и теперь самое время видеть в Линкольн-Центре то, чем он является на самом деле, – островок культуры, насажденный поверх городского контекста, и не более того.

Необходимо понять, что изолированные и изолирующие центры любого рода враждебны ренессансу даунтауна. Теперь разумно ближе приглядеться к тому, что «мыслить крупно в малом масштабе» значит найти путь оживления коммерческих зон города.

Глава четырнадцатая
ВТОРАЯ МОЛОДОСТЬ
СТАРЫХ РАЙОНОВ



Глава четырнадцатая ВТОРАЯ МОЛОДОСТЬ СТАРЫХ РАЙОНОВ

Город обретает специфический характер не за счет сияющих латуных новых отелей с кабинами лифтов, подобными космическим кораблям. И не гигантские оболочки, не фаллические монументы авторскому эго архитекторов придают ему неповторимость. Этот характер города исходит от его жителей, из традиций прошлого, из взаимодействия устремлений и эмоций в процессе повседневного существования людей. Он рождается на базарах и рыночных площадях, являвшихся источником самого возникновения города, где люди могли встречаться, покупать, обменивать, общаться, работать, пьянствовать, воровать, драться, любить, отдыхать, развлекаться и учиться. Рыночная площадь – это город, и город – это рыночная площадь, и потому его рынки, их непрерывное существование и их наполненность жизнью служат мерой качества городов. Там, где рынок все еще близок к людям, к улицам и площадям, с которых он начинался, найдешь и город со своим лицом.
Ян Мензиес, «Globe». 24 марта 1976г.

Город не создание одной личности, не произведение одного девелопера, застывшее в момент своего завершения. Он и не должен быть таким. Город – эволюционирующий, вечно изменяющийся организм. У него нет ни четкого начала, ни ясного конца. В нем есть нечто для каждого, потому что его создавали для всех. Город формируется под воздействием и мощных лидеров, и множества анонимных жителей. Его характер никогда не определен с достаточной полнотой на длительное время: во всяком случае, ни одним каким-то лицом, ни группой, ни тем более ими в одно время. Это было бы не по-городскому.

По сути своей город приспособляем, разнообразен и полицентричен. Торговый молл является его прямой антитезой. Порожденный одним действием, одним волевым усилием и единой командой, по однозначной схеме, молл – это не решение для возрождения даунтауна. Келвин Триллин писал по этому поводу: «Среди недостатков традиционного даунтауна, когда он пытается конкурировать с моллом, – тех очевидных недостатков, что

связаны с локализацией, возможностями парковки автомобиля, возможностями четкого проектного решения, – главным является то, что даунтаун не похож на машину. Даунтаун не принадлежит ни одному единственному владельцу, и никто не в состоянии упорядочить его смесь всего со всем по одной схеме».

Город может немало научиться у регионального молла в том, что касается сугубо операциональных и коммерческих правил игры, для поиска пути своего возрождения. Всегда есть возможность учиться, и Программа Мейн-Стрит показала, что это осуществимо без субурбанизации даунтауна. Однако учиться и использовать все, что полезно и пригодно, это отнюдь не то же самое, что работать «под копирку». Первое означает разработку и развитие сугубо городских процессов, второе – снос и замещение.

Программа Мейн Стрит предложила немало стратегий обновления даунтауна при уместной гибкости, разнообразии и почтительном отношении к местным чувствам, что столь сильно контрастирует с типовыми моллами. Девелопер Джеймс Рауз в сотрудничестве с кэмбриджским архитектором Бенджаменом Томпсоном продемонстрировали иную стратегию при реконструкции Квинси Маркет в Бостоне, столь же жизнотворную, творческую в экономическом отношении, разнообразную и, к тому же, крупномасштабную. Если тем, кто осуществляет Программу Мейн-Стрит приходилось тщательно изучать деятельность региональных моллов, то Рауз находился в завидной позиции профессионала, который возвел их немало, так что имел возможность пройти все уроки самостоятельно.

Удачное сотрудничество Рауз-Томпсон

Рауз, человек с наутрой первопроходца, готового к риску, стал первым крупным девелопером, уяснившим, что старый рисунок городской активности не умирает от того, что, вроде бы, пережил свою прежнюю полезность. Он научился «читать» эти рисунки, подобно тому как разработчики программ возрождения учились «читать» торговые центры. В своих интервью после успеха Фа-

нейль Холл Маркетплейс, Рауз подчеркивал, что он долго исследовал полные жизни даунтауны в поисках отгадки секрета их успешного функционирования. Однако еще до того, как Рауз включился в дело, архитектор Бен Томпсон и Джейн, его жена и партнер, выступили с предложением вернуть жизнь полуразрушенным прекрасным постройкам, включив их в средовой проект, сутью которого должны были стать, как заметил Томпсон, «индивидуальная собственность при огромном, близком к хаосу, разнообразии». Предложение Томпсонов, с которым они пришли к Раузу после принципиального одобрения со стороны городских властей, заключалось в том, чтобы создать прежде всего Место, сделать исторический район города настоящим магнитом для людей. Авторы сознательно исключили участие в проекте национальных сетей розничной торговли (в дальнейшем это изменилось), равно как и опорных универмагов, что для того времени было необычайно радикальным. Вместо этого они предлагали набор небольших магазинов, в оправе привлекательной, удобной, жизнерадостной и исторически ценной городской среды. Магазины должны были принадлежать бостонцам и управляться бостонцами. Рауз сразу же отнесся к идее с интересом, но из сознания и его партнеров по бизнесу, и ссудных учреждений еще надлежало «выдавить» те типовые формулы розничной торговли и кредитования, которые этот проект должен был сломать. Джейн Томпсон вспоминает:

«Это было очень отважно – предлагать проект, не связанный с национальными сетями или универмагами... Мы не сразу сообразили, что нам удалось найти замену для смертельной скуки универмага «якоря»: продуктовый рынок в полном его объеме. Собрать вместе 50 отдельных торговцев едой и готовыми блюдами – это было уже событие, набиралась необходимая розничной торговле критическая масса, способная функционировать никак не слабее и с не меньшим разнообразием, чем универмаг.

Это было особенно существенно в Бостоне, в силу очевидной подлинности: Квинси уже был продуктовым рынком, так что около 20 торговцев были местными, со старого рынка. Это были люди в полном человеческом измерении: мы работали вместе с ними, проектировали их новые торговые места, мы покупали у них продукты, мы стали с ними друзьями. Вся суть была в этих

признаках укорененности, в типе торговли, когда продавец и владелец суть одно лицо. Ни в коем случае нельзя недооценивать тот факт, что торговля на рынке есть всегда человеческое взаимодействие двух сторон.»

Рауз и Бен Томпсон создали опорную модель для энергичного десятилетнего процесса возрождения на Манейль Холл Маркетплейс, открывшегося в 1976 году. Там 150 специализированных магазинов, рынков, кафе, ресторанов, там множество мест, удобных для того, чтобы перекусить на ходу, магазины подарков и аксессуаров, мебельные магазины. Все это – в трех зданиях: больше, чем может разместиться на обычной мейн-стрит, и примерно столько же, сколько в стандартных торговых «рядах» на пути из города в пригород. Центральное, гранитное, с куполом, Квинси Билдинг было построено в 1825 г. по проекту Александра Пэрриса для мясного рынка, под общим присмотром Мэра Джозая Квинси. Примыкающий к нему Фанейль Холл, построенный в 1742 году как зал городских собраний, тоже использовался потом как рынок, но рынок перерос здание, и после Квинси Маркет Билдинга были сооружены еще два параллельных ряда из 47 пятиэтажных, облицованных гранитом складских помещений.

Когда в 1977 году, я первый раз побывала на Бостон Маркетплейс и разговаривала с арендаторами, меня озадачило их ворчание в адрес управления со стороны Рауз Компани. Действительно, Рауз привнес в этот необычайный городской комплекс весьма жесткие правила менеджмента. Арендные договоры насчитывали до сорока страниц, там было множество дополнительных платежей и обязательство торговать шесть или семь дней в неделю, включая поздний вечер. Многим владельцам малых предприятий, открывшихся здесь (часть были новичками, часть открыли здесь дочерние магазины), многие из этих правил казались чуждыми и утомительными. Рауз настаивал на том, что лишь при соблюдении нескольких жестких правил менеджмент способен обеспечить непрерывность потока покупателей. Сюда входили поздние часы работы и очевидные признаки наличия системы безопасности; эффективная, с достаточным штатом, система уборки; опытные консультанты по розничной торговле, к которым могли обратиться те торговцы, кто замечал явные провалы в торговом обороте; контроль и консультации по качеству дизайна; доста-

точный объем развлечений, чтобы они сами и уличная жизнь, с ними сопряженная, притягивали людей сюда не меньше, чем потребность в покупке; хорошо скоординированная реклама. Все арендаторы несли нагрузку, и все пользовались выгодами от нее*.

Особенностью Фанейль Холл Маркетплейс была подлинная опора на историческую застройку в сочетании с новым строительством так, что потенциал уже существующего признавался стержнем создания чувства праздничности: мастерство исполнения деталей, человечность целого, привлекательность для пешеходов. Будучи частично продуманной инновацией, частично импровизацией, Фанейль Холл Маркетплейс выразил самую суть нового, осуществленного в крупных масштабах и с широким откликом в год Двухсотлетия, когда все заметили, что у нас есть наследие. Заметила вся страна.

Ограничения участка толкают к творчеству

Не вся заслуга в «переделке» столь одухотворенных мест принадлежит их реконструкторам. Успех Гирарделли Скуэр, Пайк Плейс Маркет, Стейшн Скуэр, Квинси Маркет, Балтиморского Харборплейс или ньюйоркского Саут Стрит Сипорт (последние обе работы осуществлены партнерством Томпсон-Рауз) во многом следует отнести на счет уникальности места.

Это или исторические постройки**, или места особой живописности, часто у воды, а то и сочетание всех факторов вместе, так что успех принадлежит и Месту, и тому, кто брался за риск. Безусловным фактом является то, что все самые интересные проектные решения связаны не с работами на пустом участке, а с решением проблемы вписывания в контекст, дополнения, встраивания

*Увы, тяжесть платежей на поддержание публичных событий и общественных мест на столь высоком уровне оказалась для некоторых арендаторов чрезмерной, вслед за чем какая-то часть первоначальной сбалансированности торговли и общегородского духа была утеряна.

**Эффектная историческая постройка сама по себе отнюдь не гарантирует успеха, что доказано великим множеством безвкусных и вульгарных адаптаций к новым функциям. Утешением служит лишь то, что во всяком случае само здание осталось стоять, что даст одному из его будущих владельцев шанс отнестись к нему подобающим образом.

нового в старое, успешной адаптацией и знанием того, где и в каких местах надлежит сделать как можно меньше. Нынешняя мода на «открытие» заново набережных отражает это явление с достаточной полнотой. Всякий отрезок набережной по определению специфичен и уже потому требует к себе индивидуально-го подхода со стороны реконструктора. Даже там, где один девелопер был занят подряд несколькими набережными, (как это было с Рауз Компани в Квинси Маркет, Харборплейс в Балтиморе и Саут Стрит Сипорт в Нью Йорке), уникальные свойства участка гарантировали своеобразие результата. В случае Квинси Маркет мы имеем дело с полной реконструкцией старых построек, Харбор Плейс – полностью новое сооружение, а Саут Стрит Сипорт сочетает в себе то и другое.

Недавно, после поражения затеи со строительством Вествей, мне довелось участвовать в рабочей группе, целью которой были рекомендации относительно реконструкции дороги вдоль Вест Сайд набережной Манхэттена. Наряду с конкретными рекомендациями по поводу дороги, нас просили изучить потенциал берега с точки зрения возможного там девелопмента. Участники рабочей группы и представители сообщества совершили несколько поездок на разные набережные, чтобы оценить результаты работы других. Все члены группы признали, что в каждом случае необычные, уникальные черты Места привлекали их внимание в первую очередь.

В Балтиморе это педальные лодочки в защищенном внутреннем заливе, доступность набережной, огромность живого, полного пешеходов пространства, начинающегося у самой кромки воды.

В Бостоне это реконструкция разнообразной исторической застройки, включая использование под жилье бывших верфей, развитие современной низкоэтажной жилой застройки с явным благом для города в целом. В Торонто летний бассейн для игрушечных яхт зимой превращается в каток, каналы свободными извилами входят в залив, создавая эффектные виды при каждом повороте, холодильник-ледник девятнадцатого века весьма удачно использован под дансинг, а прежний склад с шедовым покрытием превращен в одно из самых эффектных сочетаний мастерских художников, галерей и художественной школы, какие мне довелось видеть в путешествиях по свету.

В Ванкувере огромный выставочный центр, служащий также залом собраний, удачно напоминающий корабль, ставший на якорь в порту, царит над набережной, не подавляя ее, а доказывая, что и крупный масштаб не обязательно разрушителен. По другую сторону залива, у вокзала Морского Автобуса (чудо общественного транспорта), почти пустой пирс с единственной беседкой на конце идет параллельно мешанине из скромных жилых и коммерческих застроек по берегу, акцентированной великолепным торговым пассажем с площадью-террасой над морем. И там же, в Ванкувере, на Гранвиль Айленд, театры, художественные галереи, рестораны, художественная школа, цементный заводы и прочие культурные и промышленные постройки перемежку сосуществуют на том месте, где раньше была только индустриальная зона. Размах и многообразие вполне творческих решений поистине безграничны.

Трудно сказать, чему научились в этих поездках ньюйоркские чиновники, – жюри еще не приняло решения. К чести руководителя рабочей группы, председателя Американской Биржи, лидеры сообществ были вовлечены в процесс обсуждения с редкой для Нью Йорка последовательностью. И это при том, что из двадцати одного участника рабочей группы только трое (включая меня) не были чиновниками на службе города или штата. Только благодаря реальному участию общественности удалось достичь компромисса в вопросе, который делил город целых десять лет, не сдвигаясь ни на дюйм. Общественность увидела в набережной возможность сочетания публичных и частных форм развлечения и отдыха. Чиновники, казалось, навсегда застыли в убежденности о необходимости создать здесь суперкомплексы завтрашнего дня. Вместо того, чтобы видеть в привлекательности набережной мудрое капиталовложение, чиновники говорили только о цене. Перерасход при строительстве или расширении дороги воспринимается ими не так же, как перерасход на публичные зеленые зоны. По иронии судьбы, с внутренней стороны набережной тянется зона перепланировки Вест Виллидж, о которой шла речь раньше, – городская лаборатория образцов реконструкции и нового строительства с почтительным и любовным отношением к участку и масштабности.

Прочитую Уильяма Уайта из «Социальной жизни малых городских мест»: «Примечательно, что в городах, наиболее успешно справляющихся с сохранением старой застройки и ее использованием, даунтауны играют наиболее значительную роль в их экономике. Привлекательные старые здания хороши и сами по себе, но у них есть еще одно важное достоинство, – они поощряют к дисциплине действий. Архитекторы и планировщики предпочитают пустые участки, однако лучшее, что ими сделано, обычно не имеет такого преимущества. Когда им приходится иметь дело со сложнейшими очертаниями границ участка, с пространством, разрезанном на куски и кусочки, и прочими трудностями, они достаточно часто создают лучшие из своих новых работ, наиболее ясно несущие на себе дух соседского окружения.»

Случается, что провести грань между подлинным и сугубо поверхностным возрождением района непросто, и хотя я и пытаюсь на страницах этой книги исследовать тонкие различия в том, что мне довелось наблюдать, у меня нет надежного инструмента, чтобы точно и сразу отличить подлинное от фальши.

Персонифицированность урбанизма

Мне нравится Фанейль Холл Маркетплейс. Многим он решительно не нравится. Иные критики утверждают, что это потребительская культура на свободе, торговый центр, возведенный на пьедестал, и уже потому все здесь слишком искусственно. До некоторой степени это правда. Пуристы из числа реставраторов оспаривают детали проекта и обвиняют весь замысел в тяготении к красивости. Архитекторы и дизайнеры перечисляют множество вещей, которые могли бы быть выполнены лучше, начиная с выбора оконных рам и кончая подбором пород деревьев. Кое-что верно и в этой точке зрения.

Задолго до того, как Бенджамен Томпсон и Джеймс Рауз получили возможность прикоснуться к трем постройкам в «греческом стиле», бостонские власти успели наделать немало драматических ошибок во имя сохранения исторического наследия. Детали фасадов, менявшиеся с ходом времени, орнаментальные включения изменение силуэтов кровель – та самая

коллекция постепенных перемен, благодаря которой комплекс Маркетплейс выглядел как составленный из множества зданий, – все это было удалено, несмотря на протесты многих, включая Томпсонов, чтобы вернуть зданиям «первоначальный» облик. Тот самый привкус единообразия, за который многие критикуют Фанейль Холл Маркетплейс, был придан ему раньше, когда наслоения истории были безжалостно уничтожены. Конечно, оконные рамы без переплетов с исторической точки зрения неверны, и наверное деревья высажены там, где их никогда раньше не было, но все жалобы на исторические неточности и чрезмерность коммерческого начала блекнут в тени этого очень человеческого Места, ставшего и регенератором экономики и триумфом естественного по сути урбанизма.

Пуристы от эстетики не видят главного: Фанейль Холл Маркетплейс – это урбанизм в его лучшем проявлении. Взять, к примеру, ассортимент предприятий. Бок о бок соседствуют обычное и уникальное, дешевое и элегантный шик, сугубо практичное и сибаритское, филиал торговой сети и новичок в бизнесе, большое и маленькое, высокого стиля и дешевка, массово произведенное и ручного производства. Разве не такое именно сочетание придавало некогда даунтаунам привлекательность и коммерческую эффективность? Не важно 100% или не 100% точности в исторической реконструкции. Главным достижением здесь является возрождение.

На Фанейль Холл Маркетплейс можно устроить важный деловой ланч с той же легкостью, что и воскресный пикник. Когда место открыли, здесь был устроен и филиал Бостонского Музея изящных искусств (в дальнейшем уступивший место магазинам, явно лишенным многообразия рынка). Можно пойти на представление: от музыкантов до фокусников. Можно посидеть на скамье сквера с газетой в руках. Можно выбрать свежую рыбу к обеду дома или погрузиться в радости обжорства ...

Во всяком случае очевидно, что, вопреки ряду обвинений, Фанейль Холл Маркетплейс ничем не напоминает пригородный молл. Здесь нет и следа «центровости», и можно пересечь это место насквозь, входя или выходя из Общественного центра, к Норт Энд или набережной. Подобно Рокфеллер Центру, это место связывает вас с городом окрест, а не обособляет от него. Оно четко

определено без того, чтобы замыкать вас в «ящик» или сдавливать в тесноте. Пешеходные пути расходятся и сходятся к нему без тени жестко контролируемых входов и выходов. Это перекресток даунтауна, где скрещиваются жилые, коммерческие и культурные функции, легко доступный с близкого расстояния и издалека, благодаря удобной связи с общественным транспортом. Одним это место служит как парадный двор перед их соседством; другим – приятной передышкой от монотонности загородного жилья; третьим – туристической меккой; четвертым – местом, куда приятно заглянуть в обеденный перерыв.

Фанейль Холл Маркетплейс отличается от моллов и составом своих арендаторов. Хотя здесь больше филиалов торговых сетей, чем во время открытия (ряд новичков в торговле успели сами преобразоваться в сеть) и, наверное, больше, чем было бы желательно для углубления специфики Места, атмосфера ничем не напоминает схематичность молла. В августе 1986 г., к десятилетию со дня открытия, Бен Томпсон говорил на страницах журнала «Boston»: «Наша цель состояла в том, чтобы сохранить среди арендаторов прежних торговцев, составлявших, наряду с прочей колоритной публикой, самую сердцевину рынка. Нам хотелось, чтобы здесь были настоящие владельцы, из тех, кто будет держать заведение, где вы знаете в лицо того, кто готовит суфле из креветок или выпекает хлеб. Мы не желали видеть здесь стандартные филиалы национальных розничных сетей. Нам были нужны бостонцы, здешние налогоплательщики и избиратели, остающиеся частью городского сообщества, фанатики футбольных команд Sox и Celtic. Девелоперы не знают, что делать с таким подходом. Они предпочитают банки и телефонные компании, и отели группы Hyatt, разом пожирающие огромные куски территории. И ведь такого рода затеи обсуждались здесь всерьез... И все же мы как могли сопротивлялись появлению корпораций в роли арендаторов. В политике девелопинга есть резоны, но в этом конкретном случае они не могли разделить ответственность за состояние самого сердца исторического Бостона.»

Несмотря на то, что мода «от-кутюр» и прочий шик играют здесь первую скрипку, атмосфера городского рынка все же уцелела: удержалось Место интригующих запахов и визуальных сюрпризов, серьезности и веселья, бизнеса и романтики. И как

это было всегда с крупными или малыми рыночными площадями, здесь остается возможность и даже неизбежность метаморфоз. Хотя рынок был реконструирован и управляется единственной компанией девелопинга, здесь так много творческих мелочей, соединяющихся в занятное целое, что создается впечатление удачной импровизации.

Урбанистика ларька на колесах

Многообразие возков или ларьков на колесах является, быть может, самой творческой деталью в экономическом стиле Фанейль Холл Маркетплейс. Вот еще одна чисто городская черточка! Около тридцати возков внутри круглый год и еще двадцать пять возков с мая по октябрь снаружи перемещаются между стационарными киосками, служащими той же функции. Количество впечатляет, но их роль еще больше. Вскоре после открытия рынка Рауз рассказывал главному редактору журнала «Architectural Record», Милдред Шмерц:

«Нам хотелось создать условия для как можно большего числа независимых арендаторов, и мы решили дать шанс мелким продавцам торговать с возков. Мы наняли умную молодую даму, чтобы она объехала всю Новую Англию, разыскивая художников, ремесленников и владельцев малых предприятий с редкой и узкой специализацией. Она проанализировала и оценила работу 900 возможных арендаторов для финального отбора 43-х из них. Мы спроектировали возки и подыскали для них коробки и корзины. Наш стандартный арендный договор имеет 43 страницы текста, включая требование, чтобы арендатор имел постоянных юриста, бухгалтера, архитектора и строительную фирму. В этом случае мы подготовили контракт на одну страницу так, чтобы некто вздумавший привезти сюда что-нибудь, к примеру, затянутое шелком, мог через неделю понять, покупается это нечто или нет.»

Разве не с колесного возка берут начало многие современные гиганты розничной торговли? Разве не колесный возок был когда-то для многих входным билетом в экономику национального масштаба? Разве не возок был местом старта для множества мужчин и женщин с задатками предпринимателя, но пустой приходо-расходной книгой недавнего иммигранта?

Собственно говоря, затея с колесными возками возникла почти случайно. В первом эскизе Томпсона возки появились для того, чтобы предоставить место торговцам овощами с расположенного неподалеку рынка Хеймаркет. Девелоперы, не исключая и Рауза поначалу, изучая эскизный проект, не отнеслись к этому серьезно. Но по мере того, как приближался день открытия, назначенный на июль 1976 г., а в Квинси Билдинг все еще недоставало ни арендаторов, ни готовой товарной массы, нужно было найти что-то дополнительное, чтобы создать впечатление завершенности целого. Тогда-то идея возков на колесах возникла вновь, и как вспоминает Джейн Томпсон, «мы загрузили их всем, что только удавалось найти». Важный урок, извлеченный из затеи с возками, добавляет она, состоит в том, что «не слишком значительная по масштабам и не обязательно сущностно оригинальная идея может стать успешной, если отвечает реальной потребности в нужном месте.»

Возки для розничной торговли составили наиболее примечательную черту истории успеха рынка, вслед за чем аналогичная система широко распространилась в США и Канаде. Наилучшими отпрысками бостонского замысла стали рынки, включившие систему возков, – Рауз использовал ее и в балтиморском Харбор Плейс и в ньюйоркском Саут Стрит Сипорт. Затее с возками, контроль над которыми обычно устанавливают местные предприниматели, стала той линией поведения, что дало шанс оторваться от схематизма торговли в моллах, а местный оттенок придает ее воплощению непременно индивидуальность. От Харбор Плейс в Балтиморе до Куинс Куэй Терминал в Торонто* возки на колесах и переставные киоски остаются гарантией того, что эти рынки не окаменеют как схематичные торговые центры.

При посещениях лондонского Ковент Гарден меня озадачило, что торговцы в рядах на открытом воздухе меняются со дня на день, так что не знаешь, какого ремесленника ты упустила позавчера или упустишь завтра**.

*Реконструкция старого складского сооружения, выполненная компанией «Олимпия и Йорк» по проекту архитектора Эберхарда Зайдлера, который также был автором Итон Сентер и Онтарио Плейс.

**При последнем визите я узнала от уличных торговцев, что дневная рента выросла настолько, что стала непосильной для наиболее оригинальных ремесленников-новичков, каких можно было там встретить годом раньше.

Роберта Грац и ее муж, дизайнер Дональд Грац – страстные коллекционеры, и их обширная квартира в Манхэттене набита всеми видами художественных поделок, наряду

Возки и тележки составляют самое интересное в местах, вроде Куинс Куэй в Торонто, которые могут быть образцами увлекательных проектных решений, но практически лишены оригинальных «магнитов», выходящих за рамки стандарта розничной торговли. Парк Плейс Маркет в Сиэтле, реконструированный фермерский рынок, прежних арендаторов которого и их покупателей с невысокими доходами из ближних соседств спасли от вытеснения сильные группы общественной поддержки*, включил в себя нечто вроде упорядоченной барахолки, наряду с одним из лучших в стране рынков «чистой» сельскохозяйственной продукции. Хороший продуктовый рынок (ведущий арендатор центрального здания Квинси Маркет и стержень Пайк Плейс) являет собой гарантированный центр притяжения, каким всегда был фермерский рынок в городе.

Сьюзен Краухерст и Генри Леннард пишут в книге «Общественная жизнь в городской среде» (Public Life in Urban Places):

«Рынок прежде всего оживлен непрерывным жужжанием людской речи. Окрестные жители приходят сюда за покупками несколько раз в неделю, так что рынок служит им своего рода продолжением гостиной. Между покупками они останавливаются переговорить со знакомыми и незнакомыми людьми, часто – в группе... Рынок замечательное место для наблюдения за поведением людей, излюбленное место для импровизированных выступлений уличных музыкантов, танцоров, фокусников. Более организованные концерты, фестивали, исторические костюмировки и сезонные ярмарки собирают и участников, и зрителей региона, стремящихся оказаться в одном месте в одно время».

По-прежнему не следует недооценивать роль постоянного товарообмена на городских рынках. К примеру, недавно старая ньюйоркская Юнион Скуэр у Четырнадцатой Стрит Ист Сайд,

с фрагментами американского городского дизайна эпохи Ар-Деко в натуральную величину: вывески мороженщика, уличные часы и прочий очаровательный хлам. – Прим. пер.

*В 1987 г. Пайк Плейс Маркет был удостоен первой награды Руди Брунер за Совершенство в Городской Среде. Эта награда, нацеленная на изучение и популяризацию успешных примеров обновления городов, была учреждена Фондом Брунера в Нью Йорке для «признания первоклассных мест в городе и поощрения процесса изучения путей их неизбежно нелегкого формирования.» Решающим фактором в пользу выбора именно этого рынка стало то, что «в нем удалось избежать приторной сладости сникерс – Пайк Плейс это реальность». Награда в 20.000 долларов была израсходована на нужды детского сада и клиники при рынке и на деятельность Центра пожилых граждан.

слышавшая в свое время немало известных ораторов и видевшая не одну демонстрацию, совершенно преобразилась.

Как и в других недавно оживших районах, и здесь улучшение началось с того момента, когда это место было «открыто» отважными квартиростьющиками, увидевшими здесь возможность найти просторное, привлекательное и умеренное по цене жилье, – в Месте, считавшимся бросовым с коммерческой точки зрения районом. Лишь после того, как Место выкарабкалось из состояния упадка, городские власти отреагировали на прогресс существенной поддержкой, включая многомиллионное субсидирование работ в Юнион Скуэр Парке. Самой успешной частью осуществленного проекта стал Гринмаркет, фермерский рынок на северной стороне Юнион Скуэр. Гринмаркет предшествовал всем прочим реконструктивным работам и едва избежал гибели от энтузиазма чиновников, возглавлявших эти работы.

Критическая роль инкубаторов развития

В то время, как рынки играют ключевую роль для демократического кровообращения в тоще городского сообщества, колесные возки знаменуют собой и символическое, и реальное восстановление первичной функции города – выращивание того наименьшего слоя малого бизнеса, который в случае роста и успеха вливается в массу национальной экономики. Джон Лейтин в статье «Поставить лошадь впереди телеги» в февральском номере журнала «Fortune» 1985 г. писал следующее:

«Для новорожденного предпринимательства нашего времени колесные возки снова играют роль первой ступеньки к достижению Американской Мечты. Впервые вернувшиеся в 1976 г. на Фанейль Холл Маркетплейс возки размножились в торговых центрах по всей стране. Этот феномен дает предпринимателям шанс окунуться в воды торговли с минимумом начальных средств, и некоторые, начав с одного возка, становятся владельцами магазинов, с торговым оборотом в миллионы долларов.

Опытные торговцы с возка сравнивают поддержку со стороны менеджеров торгового центра с экономическим колледжем: возможность арендного договора на одну неделю, низкая арендная плата, наряду с идеальной локализацией, по их словам, одновременно и снижает риск, и повышает их прибыль. Хотя плата за аренду возка выросла с того времени, когда Фанейль Холл брал с них 10 долларов в день, и сейчас торговцы выплачивают не более 200 долларов в неделю или 1000 долларов за месяц плюс 10% от недельной суммы продаж сверх минимума в 1.500 долларов.»

Лейтин далее сообщал, что ряд предпринимателей, начавших с возка на Куинси Маркет, перешли к более крупным формам операций, а 25 из них открыли собственные магазины. Торговка теплыми наушниками, чье производство умещалось первоначально на ее собственном кухонном столе, освоила производство вязаной одежды, снабжая торговцев с возка и магазины по всей стране. Торговец с возка деревянными игрушками открыл магазин мужской одежды. Женщина, поставлявшая товары, специально предназначенные для левшей, расширили свое дело до общенационального масштаба и т.п.

Выигрыш местной экономики

Фанейль Холл Маркетплейс оказался более чем только инкубатором. Он стал мощным стимулом местной экономики в полном смысле слова. Как отмечал обозреватель бостонской «Globe» в статье, помещенной в апреле 1979 г. на страницах «Country Journal»: «среди тысяч слов, написанных после открытия этого рынка 26 августа 1976 г., не нашлось места для одной интересной особенности – все возрастающей его роли «окна» в Новую Англию, зеркала, в котором отражены умения и стиль региона. Более трети товаров, продающихся на рынке, произведены в Новой Англии, на прядках и в креслах вязальщиц Мейна, Нью Хемпшира и Вермонта, западного Массачусетса, Род Айленда и Коннектикута, на дому и в малых кооперативах. И уж конечно там все, что дают земля и море Новой Англии, – лангусты и яблоки, треска и кукуруза, креветки и черника».

Именно этим должны быть города с экономической точки зрения – стартовой площадкой всего нового и новаторского. Разве это не было так, пока мы не подошли к той стадии, когда, кажется, стали более озабочены тем, чтобы перегонять существующие предприятия с места на место и обратно, чем выращивать новые? Города все еще состязаются между собой за возможность заманить к себе штаб-квартиру одной и той же компании, тогда как стимулирование роста новой обещает значительно большие выгоды: предприятия, пересаженные издалека, имеют значительно более слабые связи с Местом, чем компания, которая родилась, выросла и возмужала в городе.

Отнюдь не всякая схема обновления может и должна быть столь же крупной, как Фанейль Холл Маркетплейс. Тем не менее, вслед за шумным успехом в Бостоне, немало девелоперов возжаждали подражать Раузу, и многие сообщества увидели в проекте типа раузовского своего рода золотую копь и ответ на все их проблемы. Увы, в жаргон девелоперов даже вошло слово «раузировать», тогда как подражать успеху, имитировать его форму совсем не то же самое, что учиться успеху.

Наряду с коммерческими нововведениями, важнейшая составляющая бостонского достижения имела психологический аспект. Скептики убедились в том, что коммерческая жизнь вполне возможна в даунтауне и что у даунтауна есть будущее. Это подорвало убежденность финансовых структур в правоте их антиурбанистической политики. Главное препятствие тому, чтобы проект мог встать на ноги, – объяснял Рауз после открытия рынка, заключалось «в состоянии умов по поводу города в Америке... Никто не хотел верить, что это сработает... Главным было убедить людей в том, что успех возможен».

Безусловность победы отправила планировщиков и дизайнеров обратно в мастерские и подтолкнула людей к размышлениям. Ингредиенты этого успеха дают немало тому, кто хочет учиться, но механически воспроизвести их невозможно. Как говорила Джейн Томпсон, их подход к задаче «развился из довольно нестандартной смеси наших взглядов на то, чем должен быть идеальный город, и нашего профессионального опыта, включая «вылазки» в сферы профессионального образования, публицистики, торговли и содержания рестора-

на». Она объясняет также, что они с самого начала твердо знали, что для возрождения рынка нет какой-то готовой схемы, «какого-то единого прототипа насыщенной городской жизни, который нам грезился, однако было много фрагментарных источников.» Томпсоны учились у всего, что им довелось видеть, что им удалось узнать из истории и анализа настоящего, у городов Америки и за рубежом. Они осмыслили традиции американских ярмарок в графствах и штатах, рынков по всему миру, где они бывали: от Марракеша до Хельсинки. «Мы были уверены в том, что успешное воплощение замысла вырастет из бесчисленного множества мельчайших, тонких и сложных по сути деталей, новая комбинация которых может создать тотальный средовой опыт местного характера,» – добавляет Джейн Томпсон.

Куинси Маркет как сотрясение основ схематизма

Подражания Куинси Маркета были в основном скверными. Даже сама компания Рауза и новая принадлежащая ему компания Энтерпрайз Девелопмент превратили его схему в расхожую формулу, которая способна сработать только в тех случаях, когда местные особенности отпечатываются на ее применении с такой силой, что от формулы остается немного. Во всем этом хорошего было только то, что десятью годами спустя и успешное начало, и слабые имитации в совокупности повысили осознание того, что есть много путей вдохнуть «жизнь» в старый даунтаун. Вариации на тему рынка все еще сохраняют значение везде, где они уместны, но не исключая других, новых и рискованных путей.

Куинси Маркет – модель городской инновации не в меньшей и не в большей мере, чем Рокфеллер Центр: пример штопки городской ткани вместо заплат, чужеродность которой фактически разрушает всю ткань.

«Портманизация» Америки

В 70-е годы Джон Портман стал новым баловнем американской архитектуры после рекламы проектов и строительства ши-

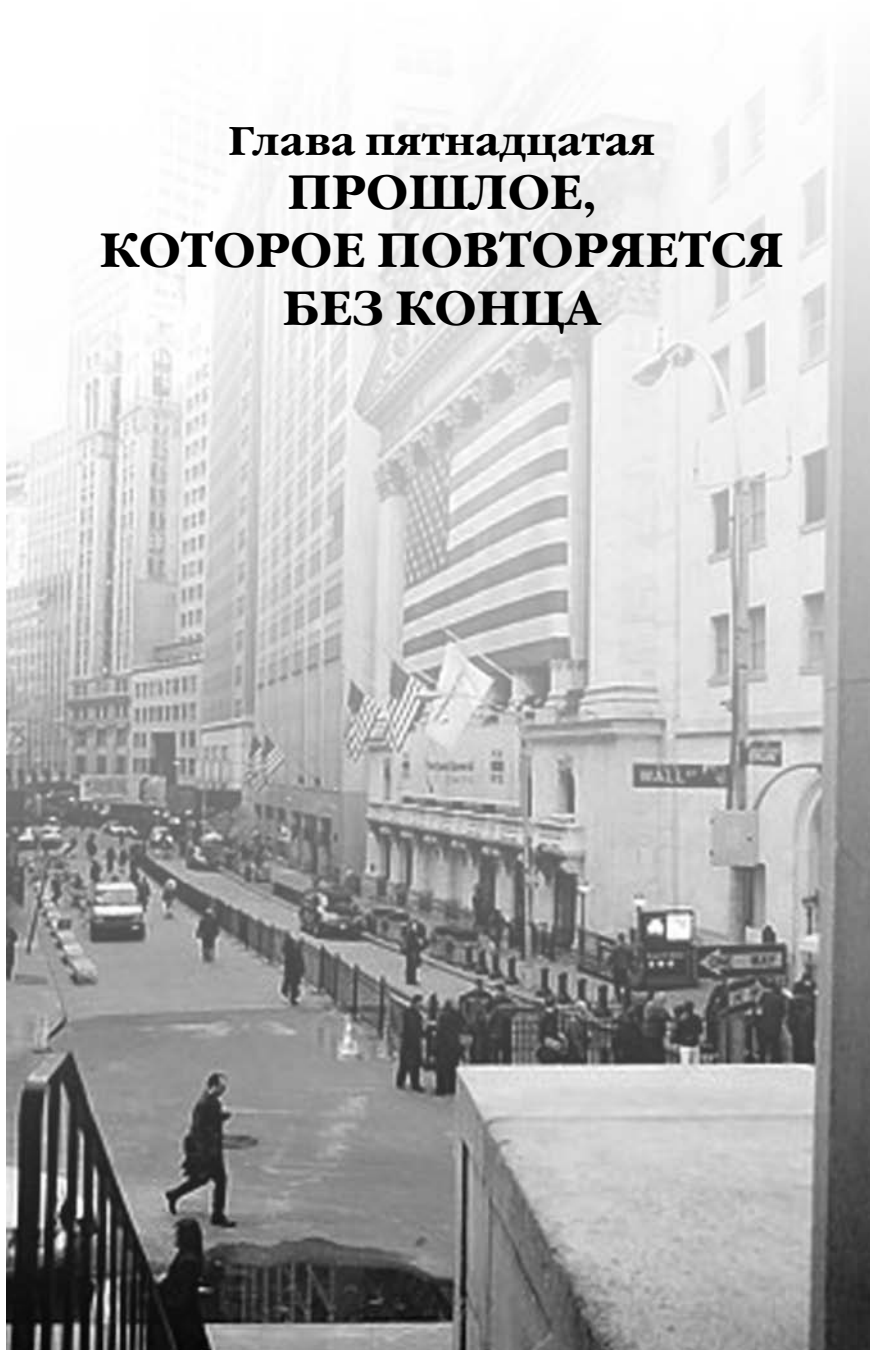
карных комплексов «отели – офисы – торговля» в Атланте (Хайат Ридженси и Пичтри Сентер), Сан-Франциско (Эмбаркадеро Сентер), Чикаго (аэропорт О-Хара), Лос Анжелесе (отдель Бонавантюр) и Детройте (Ренейсанс Сентер). Города, искавшие девелоперов, способных инвестировать в даунтаун, были счастливы появлению Портмана. На какое-то время, когда в архитектуре не происходило ничего любопытного, идеи Портмана казались новыми и свежими, тем более, что Портман стремился работать именно в городе, тогда как большинство поставило на городе крест.

По мере распространения атриумной схемы критики начали выявлять и путанность, и иллюзорность за поверхностным глянецом. Оказалось, что легче ориентироваться в самом сложном городе, чем на просторах Портмана. В 1982 году обозреватель «Вашингтон Пост» Джордж Уилл так охарактеризовал это в статье «Великий кризис американских вестибюлей»:

«Признаков упадка предостаточно, но нигде они не проступают с такой силой, как в вестибюльных группах помещений новомодных гостиниц. В них голова идет кругом и от архитектурного решения, и от декора, и здесь почти невозможно найти спокойный уголок, в котором можно переждать, пока это головокружение пройдет.

В атлантском отеле Пич Три Плаза вестибюль таков, что и магистры бойскаутов не могли бы его пересечь. Собственно говоря, слово «пересечь» трудно применить для этого перехлеста в четвертом измерении... В Детройте, мне кажется, я видел совершенно сломленных делегатов (вернее, оставшиеся от них сухие оболочки) Съезда Республиканцев 1980 года, которые все еще бродят с пустыми глазами по бесконечным бетонным рампам и коридорам, заполняющим внутренности отеля «Ренесанс Плаза». Людям, которых назвали тогда кандидатами на выборы в Детройте, следовало бы упрятать базу ракет в этом вестибюле. Русские никогда не смогут ее найти.»

Глава пятнадцатая
ПРОШЛОЕ,
КОТОРОЕ ПОВТОРЯЕТСЯ
БЕЗ КОНЦА



Глава пятнадцатая ПРОШЛОЕ, КОТОРОЕ ПОВТОРЯЕТСЯ БЕЗ КОНЦА

*Нет ни настоящего, ни будущего.
Есть только прошедшее, которое повторяется
вновь и вновь – в данный момент.*

Юджин О'Нил. «Луна для незаконнорожденных»

Таймс Скуэр совершенно уникальна. Это фактическое и символическое сердце театрального мира Америки, сугубо театральный район. Это тот самый Бродвей, которому посылают привет мюзиклы всего мира. Это «неон стрит» – полоса газосветных вывесок, которой подражает Лас Вегас. Это место, где в Америке начинается Новый год, когда падает шар создания бывшей Таймс Тауэр. Это собственно душа города, поддерживающая образ маяка для национальной культуры. Это точка притяжения, которую не минует ни один турист, а ведь в экономике Нью Йорка туризм занимает второе место – сразу же за производством и продажей готовой одежды.

Театральный район всегда был зоной малого масштаба – невысоких прибылей и больших сюрпризов, где старое стоит бок о бок с новейшим и где легальный бизнес соседствует с малопочтенными занятиями. Особая атмосфера многофункциональности окружает главенствующие здесь театры и рестораны, однако сфера развлечений безусловно доминирует надо всем, и значительное число компонентов этой богатой мешанины – от контор до студий и ателье – так или иначе связаны с развлечениями*. Блеск с оттенком вульгарности всегда были характерны для района, и попытки «причесать» его под стерильность были абсурдом.

«Проходя через Таймс Скуэр днем или ночью, все еще можно ощутить контакт с энергетикой всего города, – писал Тони Хисс в «Нью Йоркере», в статье 1987 г., – Множество предприятий на Таймс Скуэр сохранили семейный характер, и они были здесь

*Известно, что 14 премьерных кинотеатров района продают больше билетов, чем все остальные кинотеатры Нью-Йорка вместе взятые.

«всегда», столько же времени, сколько и театры. Большинство устоявшихся предприятий на Площади обращены к толпе среднего класса, в которой все больше черных, испаноязычных и азиатских семей.

Таймс Скуэр явно и однозначно идет к тому, чтобы стать первым в Америке центром развлечения для расово вполне интегрированной массы».

Любое городское соседство бесконечно сложнее, чем кажется на первый взгляд. К театральному району, разместившемуся между Шестой и Восьмой Авеню от Сороковой до Пятьдесят Третьей стрит, это относится в высшей степени.

Театры, рестораны, билетные кассы, магазинчики сувениров и небольшие гостиницы сразу бросаются в глаза. Не так заметны более дюжины штаб-квартир профсоюзов, сопряженных с бизнесом развлечений, офисы театральных агентов, менеджеров, продюсеров. Здесь же магазины и ремонтные мастерские музыкальных инструментов для всех жанров. Повсюду еще можно найти учебные театральные студии, хотя их число быстро сокращается.

Все это смешение функций, как-то связанных с театром, полностью зависит от невысокой арендной ставки, какой нет и не может быть в деловой части Мидтауна дальше к востоку.

Таймс Скуэр была и есть до некоторой степени иллюзией, созданной мюзиклами *Guys and Dolls*, *On The Town* и *Forty Second Street*.

Многие ищут здесь этот воображаемый мир и, не найдя его, испытывают разочарование, брюзжа по этому поводу.

Как хористка мюзикла, восхитительная издали и столь разочаровывающая, если смотреть из первого ряда, этот район по-человечески стареет и покрывается морщинами, как и любой другой.

И все же сила театрального района в том, что он поддерживает миф, вопреки реальности. Он никак не утрачивает привлекательности ни для коренного ньюйоркца, ни для туриста.

Район поддерживает свою легенду только и исключительно благодаря театрам и господствующему положению театров. Театральная публика разносит магию театра по домам, и так театральное переживание становится городским.

Нет спасения от «прогресса»

Многие годы, до того момента, пока театральный район и Таймс Скуэр не созрели для атаки девелоперов, легенда держала территорию на плаву. Их и не требовалось защищать. Однако к началу 80-х годов театральный район оказался одним из последних соседств Манхэттена, еще не испытавших нашествия девелоперов. Ни один участок этого района не мог считаться «недоразвитым», учитывая плотность автомобильного потока и загруженный общественный транспорт, однако когда городские чиновники навесили на район такой ярлык, это означало лишь то, что здесь еще не построено столько же высотных офисов, сколько в других зонах Мидтауна, и что город был готов пойти на большие уступки тем девелоперам, кто захотел бы их построить. Театральный район стал новым Диким Западом для девелопмента. Теперь и ему потребовалась защита, ведь двадцать один театр уже исчез с сороковых годов, и теперь театры становились вымирающим видом. Предполагалось снести целые кварталы.

Множество документов по новейшей истории Таймс Скуэр ясно доказывают, что спекулянты недвижимостью, которых более деликатно именуют инвесторами, скупали участки театрального района и в 50-е и в 60-е годы в ожидании генерального плана развития территории, выполняемого на бюджетные средства. Игра называлась «посмотреть, что будет дальше». Хисс писал по этому поводу: «Сознательное небрежение, как это давно уяснили циничные девелоперы, имеет мощное воздействие на восприятие: грязные, разбитые или забитые фанерой окна, облупившаяся краска, обрушенный карниз – на все это больно смотреть, это оскорбление для взгляда». В таких условиях у района не было шанса на восстановление естественным образом. Под рукой всегда можно найти какой-то план «исправления положения». И все же, вопреки всей этой конспирации, происходило и кое-что положительное: появились новые рестораны, перестраивались старые здания и обновлялись магазины. Всегда было довольно места и для чего-то более крупного, что склонило бы чашу весов в пользу перемен, но так, чтобы новое не подавляло окружение.

Городские политические деятели и магнаты недвижимости форсировали ошибочную уверенность в том, что только круп-

номасштабные строительные программы способны принести весомый вклад в обновление. В Нью Йорке объем нового строительства совершенно непропорционально образом утвердился в роли критерия здоровья городской экономики. Мало кто решался оспаривать ценность идеи, будто только грандиозные новые проектные программы способны радикально решить проблемы возрождения территории, пребывающей в состоянии упадка.

Огромный проект, обрушившийся на Таймс Скуэр, – строительство «Портман Отеля» (теперь – «Мариотт Маркиза»), высветил едва ли не все пороки городского «обновления» любого города. Более того, битва по этому поводу приобрела статус символа столкновения систем ценностей и образов будущего для всей страны.

Изменения норм и правила зонирования в роли тарана

В конце 60-х годов Нью Йорк предпринял активную работу по стимулирующему зонированию города. В дальнейшем это средство стало широко использоваться по всей стране. Идея была в том, чтобы дать застройщикам возможность создать дополнительную полезную площадь на участке в обмен на предоставление общественных удобств, которые иначе были бы слишком дороги для сохранения нормы прибыли девелопера.

В 1967 г. был учрежден особый театральный район, чтобы с помощью таких стимулов подтолкнуть реализацию такого рода проектов, призванных «спасти» Бродвей от утраты театров и разорения*. Застройщик получал право увеличить размер здания, если то включало новый театр. На каждый новый коммерческий театр, по новым правилам, полагалось открыть новый, некоммерческий. Это была существенная инновация. В результате были сооружены Серкл, на самой площади, и Американ Плейс, – оба

*Первый абзац общих принципов городского закона гласил: «В целях сохранения, защиты и развития особого театрального района как местонахождения всемирно известного сосредоточения лицензированных театров – атрибута, позволяющего городу Нью Йорку сохранять лидирующую позицию витрины американской культуры, центра штаб-квартир множества предприятий и космополитического жилого сообщества».

некоммерческие и оба более успешные в творческом смысле, чем те коммерческие Минскоф и Юрис, постройка которых вызвала к жизни рождение первых двух. Однако при этом не поощрялось сохранение существующих театров или вообще любого ценного сооружения.

Первым из существенных старых зданий, что пали жертвой стимулирующего зонирования, стал отделанный с королевской роскошью отель «Астор», на месте которого в 1973 г. выросла штаб-квартира компании Грант, которая обанкротилась несколько лет спустя, оставив новое сооружение надолго пустующим. Эта штампованная стеклянная башня словно в насмешку именуется Астор Плаза №1 и заслужила право именоваться худшим сооружением к востоку от Шестой Авеню, и так обезображенной архитектурой, порожденной скучным учебником. Девелопер Астор Плаза №1 получил разрешение на дополнительные этажи, поскольку постройка включила театр Минскоф на 1.650 мест, изначально пестрый и вульгарный.

На углу Бродвея и Пятидесятой Стрит поднялась другая банальная башня из стекла и металла, украшенная безжизненной, продуваемой всеми ветрами площадкой, и вместившая второй неудачный театр Юрис на 1.933 мест. (Весьма кстати театры Минскоф и Юрис получили имена девелоперов, что нарушало традицию уважения к таланту людей, прямо связанных с миром театра. В 1982 г. сразу после утраты театров Хелен Хайес и Мороско продюсер Александр Коэн предпринял усилия к тому, чтобы все лицензированные театры имели соответствующие названия. Театр Юрис стал театром Гершвин, однако Минскоф по-прежнему так и называется).

В этот период великие старые театры Бродвея опускались все ниже. Между 1895 и 1929 годами было построено около ста театров с огромным мастерством и с применением дорогих материалов, включая утепляющую обивку из конского волоса, что создавало превосходную акустику. Эти театры реставрировать нереально.

К началу 70-х годов уже половина из них были или снесены, или превращены в порно-кинотеатры. Американский театр переживал тяжелый спад, и многие оставшиеся еще театры Бродвея были закрыты большую часть времени.

Театр или недвижимость: нелегко различить

Натура и экономическая жизнь бродвейского театра изменились радикально. Две сети, Шуберт и «Голландцы», заняли доминирующую позицию*. Со временем эти две группы успешно вытеснили независимых «ангелов» из первичных вложений в производство театральных постановок. Театры Мороско и Хелен Хайес были в частной собственности, и благодаря высокому уровню, сильными конкурентами для владельцев групп театров. Если бы оба театра входили в группы Шуберта или «Голландцев», Портман Отель скорее всего строили бы на другом месте.

Таймс Скуэр была приоритетом в кампании мэра. Объявления о кампаниях в пользу новых «чисток» территории появлялись регулярно: или когда в городе не случалось ничего особенного, или когда появлялась новая строительная программа. Газета «Дейли Ньюс» однажды назвало все это «войной с тремя П» (pimps, porn and pushers) – сутенерами, порнографией и уличными торговцами наркотиками. Из всех этих шумных акций, разумеется, ничего не вышло. Каждая строительная программа объявлялась крупным шагом на пути очищения Таймс Скуэр. Фальшивый тезис, будто снос зданий способен снять социальную проблему, твердо засел в голове начальства.

Занавес поднимается

Итак, в июле 1973 г. мэр Джон Линдсей и Джон Портман предали гласности проект Таймс Скуэр Отеля, место для которого было отведено на западной стороне Бродвея, между Сорок Пятой и Сорок Шестой Стрит. Три театра, Мороско, Хелен Хайес и Бижу, и гостиница «Пикадилли» подлежали сносу. В первом варианте проекта под отелем должен был разместиться новый театр, семь этажей торговых залов, шесть уровней офисов и залов собраний,

*Новой силой среди владельцев театров стала компания Дзюдэямцин Инкорпорейтед, с ее пятью театрами, но в то время, к которому относится наш рассказ, этой компании на Бродвее еще не было.

кафе с выходом на улицу на первом этаже и множество всяких удобств. Цена должна была составить 150 миллионов долларов исключительно частных затрат.

Многие думали, что это просто еще одна схема «расчистки» Таймс Скуэр, из которой не получится ничего, как и из предыдущих. Однако председатель Комиссии планирования Джон Дзукотти уже на следующий день заявил, что Комиссия рассмотрит проект «в срочном порядке», организовав публичные слушания через две недели, или 1 августа*. Портману требовалось специальное разрешение на включение в состав сооружения кинотеатра и лицензированного театра, равно как введение поправки в норму зонирования, чтобы получить право на подземную автостоянку.

Совет местного сообщества, рассматривающий все проекты, имеющие отношение к его территории, работал в таком же пожарном порядке. Через неделю после заявления мэрии комиссия Совета по недвижимости одобрила все запросы авторов. Шесть дней спустя, 25 июля**, исполнительный комитет Совета собрался, проголосовал в пользу одобрения и направил в Комиссию планирования письмо, подтверждавшее единодушное согласие с условиями проекта. Комиссия планирования собралась для публичных слушаний 1 августа и 7 августа проголосовала в пользу проекта меньше, чем через месяц после объявления!

Это было рекордно быстрое получение одобрения, и годы спустя в судебных бумагах и публичных дискуссиях он именовался «экспедиторское общественное рассмотрение» в среде нью-йоркских девелоперов с их постоянными жалобами на то, что они задавлены тяготами длительного и дорогостоящего процесса рассмотрения проектов общественностью. И все же при всей интенсивности работы «экспедиторов» этот вариант проекта не сдвинулся с места. Ничто не стояло на его пути, кроме финансовых обстоятельств, сопряженных с содержанием самого проекта. Портман не мог найти средств, и к середине декабря 1974 г. ему

*Летний сезон, когда множество гражданских «сторожевых псов» уезжают на отдых, давно стал любимым временем для ускоренного прохождения проектов в Нью Йорке. Следует помнить, что июль и август в этом городе становятся почти невыносимыми, как только человек выбирается на улицу из кондиционированного помещения. – Прим. Пер.

**Хронология реконструирована по записям в делах Совета.

пришлось заявить, что проект мертв. Городским чиновникам понадобилось больше времени, чтобы признать, что проект безнадежен. Через несколько дней после объявления Портмана Дзукотти встретился с ним и заявил журналистам, что «нельзя исключить, что запланированный отель может быть построен на другом участке в зоне Таймс Скуэр». Портман, по-видимому, был так уверен в окончательности провала затеи с гостиницей, что спокойно дал истечь сроку, отведенному для начала операции.

Вашингтон и Бостон сказали Портману «нет»

Не все города поддались очарованию концепции Портмана. В 1978 г. Вашингтон решительно отклонил его проект, предполагавший, среди прочего, снос Национального театра. Построенный в 1835 г., Национальный театр – старейший лицензированный театр страны, непрерывно действовал со дня своего открытия. Там выступали все без исключения «звезды» американского искусства, и все президенты США с времен Эндрю Джексона бывали здесь на представлениях. Незадолго до объявления о проекте Портмана в театре были осуществлены ремонтные работы стоимостью миллион долларов. Портман хотел поставить на место целого квартала с разнообразной застройкой два 16-тиэтажных атриумных здания, объединявших гостиницу, офисы и торговые залы. Он возражал против сохранения Национального театра и против строительства нового театра в новой конторской башне, утверждая, что это не укладывается в проектную концепцию и экономическую рациональность новой программы. Вместо этого Портман предлагал свою помощь Национальному театру в сборе средств на передислокацию.

После длительных дискуссий предложение Портмана было отвергнуто в пользу более скромного набора офисов, отеля и магазинов вокруг Национального театра, который был полностью отреставрирован и соединен с гостиничным комплексом.

Еще раньше Бостон также отказался от услуг Портмана – в том самом 1973 году, когда Нью Йорк был готов заключить его в объятия. Уже знакомый нам обозреватель «Globe» Ян Мензисс пре-

дупреждал бостонцев об опасности плана Портмана соорудить отель на набережной:

«В лице Портмана мы имеем дело не столько с архитектором, сколько с закаленным частным девелопером, и эта комбинация может сравниться по силе со старомодными общественными агентствами по реконструкции, если не превосходит ее. В то время, как эти агентства испытывают острый недостаток средств из федеральных фондов, приватный потенциал Портмана приобретает особенную привлекательность в глазах городских властей и городских торговых палат.

Беда в том, что Портман торгует архитектурой в упаковке, которую можно доставить в любой город, где готовы ее принять. При этом как-то забывается, что если упаковка от Портмана может быть уместна в Детройте, Атланте или Далласе, для Бостона она обернулась бы катастрофой. Должно же все-таки придти время, когда архитекторы, планировщики и девелоперы научатся различать американские города, признают за ними персональность характера и перестанут навязывать каждому их них новейший небоскреб, обернутый в пластиковую пленку, как если бы это была коробка сухой смеси, рассылаемой по универсамгам национальной сетью.

Бостон не нуждается в Портмане, даже если тот нужен Атланте. Городу нужен действительно современный, признанный архитектор со свежим взглядом, который смог бы соединить прошлое и будущее и сохранить ту систему ценностей, в которой здания служат дополнением человеку, а не наоборот».

Подлинные частные предприятия тоже идут под бульдозер!

В 1977 году новые инвесторы приобрели отель «Пикадилли» с его шестьюстами номерами на западной стороне Сорок Шестой Стрит, рядом с театром Мороско. Они заплатили за гостиницу три миллиона долларов и затратили еще полтора на его переоборудование. Построенный в 1927 году, «Пикадилли» был 25-этажным зданием посредственной архитектуры, но высокой экономической ценности. В 1980 году, когда в Нью Йорке было

уже трудно найти комнату в гостинице меньше, чем за 80-120 долларов в сутки, в «Пикадилли» запрашивали 40-50 долларов. В «Fodor's New York» издания 1979 года Пикадилли был описан как «один из лучших отелей в этой зоне, не без шарма, с удобными, достаточно просторными комнатами.» При норме занятости номеров порядка 95%, что было достаточно много даже в разгар гостиничного бума, «Пикадилли» принадлежал к разряду классических особей вымирающего вида: гостиница умеренной цены для приезжих среднего класса, без больших денег на счету, которым хотелось приятно провести время в Нью Йорке.

В соответствии с духом частного предпринимательства, Пикадилли оказался во владении инвесторов-партнеров, заинтересовавшихся возможностью переоборудования устаревших бродвейских гостиниц в туристические отели хорошего класса. Не получая никаких субсидий, эти инвесторы не спеша привносят в соседства новую жизнь. В 1980 году «Пикадилли» заработал 1.250.000 долларов, что было совсем недурно – для предприятия, которое город в трудные времена должен был бы поддерживать.

Владельцы «Пикадилли» были убеждены, что сделали капиталовложения с хорошей перспективой. Но этому не суждено было стать. 1 января 1978г. в должность мэра вступил Эдвард Кох, и вскоре после этого городская администрация захотела освежить заинтересованность Портмана в проекте Таймс Скуэр, в строительную площадку которого входил «Пикадилли». Кеннет Халперн, глава Планировочного управления Мидтауна, стал координатором проекта от имени города. Среди всех энтузиастов проектов Портмана в коридорах власти Халперн был самым активным сторонником архитектора с общеамериканской репутацией. Халперн столь хорошо справился с задачей, что позже, когда проект был одобрен городом, но еще до того, как были снесены театры и возведен отель, Портман нанял его и вывез из Нью Йорка. Не лишено забавности, что в 1976 году, до того, как он стал городским поводырем проекта Портмана, Халперн напечатал в журнале «Urban Design» статью об особом театральном районе и его зонировании. В этой статье он писал: «Все еще нет специальных правил в системе зонирования, которые могли бы сохранить существующие театры, многие из которых расположены в старых и красивых зданиях. Хотя они и не обладают какими-то осо-

быми историко-архитектурными достоинствами, эти театры представляют собой интегральный элемент культурной жизни Нью Йорка, и безусловно необходимо их сохранить. Для решения этой проблемы было предложено ввести весьма несложную поправку к системе зонирования, которая учла бы стимулы для девелопера, чтобы вести застройку вокруг существующих театров.» Согласно проекту такой поправки, девелопер должен получить такие же льготы при сохранении и реконструкции существующего театра, как и при строительстве нового. Халперн приводил расчеты, согласно которым 30% существующих театров примыкали к участкам развития достаточной величины, чтобы эти поправки можно использовать на практике. К сожалению, действительно простая и очень добротная поправка к правилам зонирования так и не была принята.

В городах по всей стране, – писала архитектурный критик «Нью Йорк Таймс» Луиза Хакстебл, – есть старые театры, «отреставрированные и используемые для современных потребностей искусства, играющие роль экономического катализатора для пробуждения даунтауна.» И действительно к 1978 году многие из крупнейших девелоперов страны уже сделали открытие, что солидные останцы прошлого стоят вторичного применения. Налоговое законодательство 1976 года добавило достоинств старым постройкам, введя для них те же льготы, что и для нового строительства. Новые инвесторы повсюду начали выискивать старые постройки, чтобы включить их в план девелопинга, однако схема Портмана с ее крупными зонами внутренних атриумов не оставляла места для творческого соединения старого и нового.

Глен Изааксон, менеджер Портмана, сказал в 1979 году, что сохранение старых театров «обсуждалось», но сохранить их оказалось невозможно «из-за той схемы отеля, которую хотел воплотить мистер Портман. Архитектурное решение не сочетается с идеей сохранения старого. Время имело ключевое значение. Жизненно важно было продвигаться вперед. Все остальное эмоции.»

Городские чиновники в 1978 году настолько жаждали оживить проект Портман Отеля, что нашлись одна за другой субсидии, общая сумма которых достигла 100.000.000 долларов. В марте 1978 года статья в «Нью Йорк Таймс» прямо указывала, что Портман

был готов возродить проект при условии финансовой поддержки со стороны города. Поскольку разрешение на застройку было просрочено, рассматривалось несколько других участков, в том числе, наряду с кварталом по Сорок Пятой Стрит, участок по другую сторону Бродвея, где находился магазин одежды «Олд Бонд». Этот второй участок, где не было ни исторического театра, ни успешно функционирующей гостиницы, был несколько меньше, чем первоначальный, и потому неприемлем для Портмана, поскольку это означало бы некоторое уменьшение размеров нового отеля. Иные активисты из состава местного сообщества пытались заинтересовать Портмана и город в возможности расположить отель на Бродвее, между Сорок Восьмой и Сорок Девятой Стрит, где находилось множество известных порнографических заведений*. «Взявшись за этот участок, – говорит Барбара Хандман, член местного общественного Совета и одна из первых активистов борьбы с проектом Портмана, – город имел возможность совершить два десятка добрых дел для возрождения территории и ни одного дурного. Однако Портман даже не желал обсуждать это предложение, этот участок был не меньше, чем на Сорок Пятой Стрит, что лишний раз доказывает его нежелание идти на компромисс.»

Статья в «Нью Йорк Таймс» приводила сведения о намерении города ходатайствовать перед федеральными властями о выделении субсидий для Портмана – 15 миллионов долларов – по Акту о действиях по развитию города (Urban Development Action Grant – UDAG), известной программе, охватывающей проекты созначительной долей частных инвестиций. В конечном счете грант был увеличен до 21.5 миллиона, что в то время было крупнейшим вложением в строительство отеля в стране. Тем не менее, эта щедрая субсидия составила лишь часть общих вложений из средств налогоплательщиков на реализацию проекта.

Подсчитать точный объем субсидий непросто, ввиду сложных формул, которыми пестрит тысячестраничный, в двенадцать дюймов толщиной, по-византийски изощренный договор дюймов толщиной, по-византийски изощренный договор между Портманом и Корпорацией городского развития, освобожденной от на

*В 1986 году этот участок был расчищен под строительство высотного офиса.

логообложения структурой штата Нью Йорк, которой город передал проект, чтобы в первое его утверждение избежать стандартных процедур экспертизы. Среди легко вычленимых субсидий грант UDAG (ссуда на пять лет под шесть процентов годовых, которая была пролонгирована из восьми процентов на следующие пять лет), льготы по налогам, составившие в 1979 году, по расчетам, 33 миллиона и освобождение от штатного налога от продаж с 15-ти миллионов долларов, затраченных на строительные материалы и конструкции. Добавим, что отель был освобожден от уплаты земельного налога на первые семь лет, поскольку Корпорация городского развития с юридической точки зрения была владельцем участка, а затем он должен был уплачивать налог на чистую прибыль девелопера, если таковая возникала после уплаты по счетам, выплаты гонораров и процентов по банковским ссудам. В конечном счете, через семь лет, сумма выплат по этому налогу не должна была выйти за предел 900.000 долларов, то есть величины, которую составили бы налоги на недвижимость, если бы земля была от него освобождена.

Почему же город не потребовал от Портмана включить Хелен Хайес или Мороско, или даже оба эти театра в объемно-пространственное решение нового отеля при столь щедрой финансовой поддержке? Даже сторонники нового отеля соглашались с тем, что любой другой застройщик, начиная подобный проект в конце 70-х годов (желающих занять место Портмана было немало), счел бы разумным включить старые постройки по сугубо экономическим соображениям.

«Само собой подразумевалось с самого начала, – признает Халперн, комментируя повторное обращение города к Портману в 1978 году, – что мы хотели снести Хелен Хайес и Мороско. Мы были готовы абсолютно на все, чтобы отель был построен». Ни одна из проектных групп или ассоциаций охраны памятников не предложила конструктивной альтернативы.

Профессиональное театральное общество ценило в этих зданиях именно театры, а не недвижимость как таковую, и считало, что и Хелен Хайес, и Мороско имели качества, не поддающиеся воспроизведению. «Любые посулы, что новый театр, который должен их заменить, будет замечательным, безусловно обречены на фиаско, что подтверждает хроника новейших театров в Нью

Йорке», – это слова Ричарда Молтби, в то время ставившего спектакли на Бродвее. Конечно, концепция Портмана была бы совершенно неуместна, не будь на участке известных старых театров, поскольку она означала разрушение прекрасно функционировавшего квартала, выросшего в район. Однако именно вопрос утраты театров привлек к себе наибольшее внимание.

Городские власти пренебрегли значимостью Хелен Хайес и Мороско, и хотя в апреле 1978 году постоянный персонал Городской Комиссии по историческим сооружениям настаивал на том, что «с архитектурной точки зрения Хелен Хайес безусловно относится к лучшим театрам зоны Тайм Скуэр», члены Комиссии полностью проигнорировали мнение экспертов и наотрез отказались даже рассматривать вопрос о включении театра в свод памятников. Это действие Комиссии было лишь первым звеном в цепи уступок со стороны городских властей. Экспертам Комиссии даже не поручалось оценить качества театра Мороско! Халперн доказывал, что на Бродвее достаточно театров лучшего качества, отмечая с гордостью, что город компенсирует потерю путем стимулирования (через программу зонирования и налоговых стимулов) восстановления «законной» функции восьми некрупных, но существенных в архитектурном отношении театров на Сорок Второй Стрит, которые давно были превращены в кинотеатры. При этом только в одном из восьми было больше тысячи мест, что давало ему шанс на функционирование без дотаций из бюджета.

Это привело к удивительно путаной позиции, которую приняли чиновники и подхватила пресса. Сторонники Портмана неустанно адресовали читателя к тому, что Мороско (1.009 мест) и Хелен Хайес (1.160 мест) слишком малы, чтобы окупать себя, тем более, что второй театр имел балкон, места на который продавались плохо. Редакционная статья в «Нью Йорк Таймс» именовала их «неиспользуемыми и вряд ли поддающимися использованию театрами». Новый театр в отеле Портмана на 1.500 мест, – утверждали «фаны» Портмана, будет гораздо лучше в экономическом смысле. Утрата памятников, утверждалось дальше, будет более чем компенсирована поддержкой городом реконструкции и переоборудования театров на Сорок Второй Стрит, которые в той же редакционной статье именовались уже «в равной степени интересными старыми театрами». Как уже говорилось, только один

из них имел свыше тысячи мест, а все прочие должны были действовать или как бесприбыльные театры, или как студии под найм или как кинотеатры, что в равной мере означало солидные дотации из бюджета. Получалось, что защитники отеля были готовы приветствовать туманные планы дорогой реставрации ряда интересных по архитектуре, но бессмысленных в экономическом отношении театров* в обмен на разрушение двух действующих театров с блестящей репутацией, сохранение которых было бы куда лучшей инвестицией, не говоря уже о культурном значении.

Аргументация «фэнов» не выдерживала никакой критики и все же она способствовала продвижению проекта, который к тому времени набрал уже такие обороты, что об остановке его не могло быть и речи. Целью властей было реализовать его полностью.

Бетонный бункер или нечто вроде

13 марта 1982 года Сидней Шанберг писал в «Нью Йорк Таймс»: «Всякий норовит стать на пути прогресса. Взять, к примеру, планы поставить Портман Отель – модернистский бетонный бункер, вполне достойный «Пушек Навароны»**»

Именно в тот момент, когда единственной нашей надеждой является перетащить Нью Йорк из преступно-улично-анархистского XX века в век XXI, который должен быть похож на салат из шпината цветом поярче, откуда ни возьмись выскакивают какие-то слабоумные знаменитости с протестом против «бундоглей»***, готовые скорее лечь под нож бульдозера, чем дать состояться этим именинам сердца.»

Как часто, когда важное ведомство и тем более целая группа ведомств начинают нечто поддерживать и подписываются под известными обязательствами, их вожди пуще всего боятся при-

*К концу 1988 г., вопреки обещаниям властей, ни один из этих театров не был отреставрирован и не действовал.

**Напомним читателю, что речь о сентиментальном кинотриллере с Бертом Ланкастером в главной роли. – Прим. пер.

***Замечательное непереводаемое словечко, означающее, среди прочего, проекты властей, которые никоим образом не отвечают интересам публики, но защищаются жаростной риторикой. – Прим. пер.

знать в том, что совершили ошибку. Дело не в том, что они вообще не могут изменить обязательств. Когда это им на руку, они делают такое сплошь и рядом. Нередко они заверяют, что обязательства нельзя изменить, потому что либо какие-то глубинные силы не позволяют это сделать, либо потому, что изменение состава и природы обязательств показало бы, что бюрократия функционирует из рук вон плохо. Власти не могут позволить себе выглядеть неумелыми. Именно поэтому власти скорее всего будут стоять твердо на стороне ошибочного решения.

Когда проект Портман Отеля вновь появился на свет в 1978 г., многие элементы 55-тиэтажного сооружения существенно отличались от проекта 1973 г. Новый подземный театр был перенесен на третий этаж, а уличное кафе сменилось вращающимся рестораном на крыше.

Более существенное изменение касалось того, что теперь перед входом была организована «плаза», пешеходная площадка, наличие которой означало бы, что движение вокруг трех кварталов по Бродвею надо реорганизовать, в результате чего части здания выходили на тротуар и над ним.

Все это требовало новых субсидий, новых сокращений нормы налога, льгот и стимулов, что означало обращение к федеральному гранту.

Городские чиновники уверяли, что все это были «незначительные коррективы», не требовавшие повторного публичного слушания. Единственное, что было нужно, – обращение города к федеральному правительству о выделении гранта в 15.000.000 долларов из фонда UDAG.

Чиновники заверяли, что пятью годами раньше проект уже прошел процесс «обширного» рассмотрения, тогда как в действительности, как мы видели, в основе лежало одно решение одного исполнительного комитета Совета соседства.

С помощью этой наглой манипуляции Кен Халперн, возглавлявший Комиссию планирования Мидтауна, собрал Совет в своем офисе, не сумев, однако, в один присест преодолеть убеждение Совета, что в проекте было сделано достаточно существенных изменений, чтобы требовать новых слушаний. Так или иначе, позже Совет в полном составе убедили в том, чтобы эта позиция была изменена.

В обход общественного мнения

Единственной заботой городских властей было форсировать проект. Надзор за ним был передан Корпорации городского развития штата Нью Йорк, обходя таким образом все формы градостроительных требований, нормы зонирования и налогообложения. Эта корпорация, UDC (Urban Development Corporation), была создана губернатором Нельсоном Рокфеллером как квази-общественная частная корпорация, ради того, чтобы обойти референдум по выпуску облигаций, предназначенных для финансирования дотационного жилищного строительства. С 1968 г., когда корпорация была создана, она набрала значительную силу, получив право действовать в нарушение местной системы зонирования, право отчуждать частную собственность и проводить собственные процедуры публичных слушаний. Теперь именно UDC получила полномочия «экономического развития» и «коммерческой ревитализации», что возвращает нас к казусу отеля Пикадилли.

UDC имеет право отчуждать частную собственность в целях сноса «трущоб и руин» и продавать или сдавать в аренду отчужденную землю – частной или общественной компании – в целях «улучшения недвижимости». Над владельцами «Пикадилли» нависло грозное оружие. Газетные сообщения 1979 г. создавали у читателя впечатление неотвратимости осуществления проекта, вопреки тому, что Портман все еще боролся с трудностями при получении кредитов. Вполне понятно, что дела у «Пикадилли» шли все хуже и хуже: резко упал объем «бронирования» номеров, и туристические группы, обычно записывающиеся на год вперед, предпочитали другие места.

В последние годы общее количество недорогих гостиниц сокращалось с пугающей скоростью. Налоговое стимулирование сделало перестройку старых и обветшалых отелей под дорогие многоквартирные дома более чем соблазнительной. В октябре 1979 г. Генри Гельдцалер, член Совета по вопросам культуры, писал в колонке обозревателя «Нью Йорк Таймс»: «Если Нью Йорк хочет в конце XX века играть такую же роль, как Лондон или Париж, надо признать, что отели Мидтауна, взимающие от 60 до 120

долларов за сутки, не могут обеспечить достижение этой цели. Эти цены достаточно высоки даже для тех клиентов, на которых такие отели рассчитывают, – американских и зарубежных бизнесменов и туристов среднего класса. Наши отели хвастают заполненностью, но стоит задуматься над тем, сколько посетителей города, испуганные ценами, стараются обойти их стороной. Я имею в виду и студентов, и молодых художников, и семьи с невысоким доходом. Все эти люди остро нуждаются в альтернативе».

Поначалу владельцы «Пикадилли» попытались оспорить в суде право на отчуждение их собственности. Дело было нелегким, право UDC на отчуждение – несокрушимым, и в конце концов «Пикадилли» был продан Портману.

Здесь и заключена наибольшая ирония всего дела, или трагическое его звучание, в зависимости от позиции наблюдателя. Правительственные агентства, уполномоченные на снос «руин», разрушали один из наименее обветшалых кварталов в гуще театрального района. Здравый смысл не может смириться с тем, что «ветхим» признали квартал, в котором есть полный клиентов отель, девять лицензированных театров, кинотеатр, ресторан и еще целый набор предприятий. Актер Бернارد Хьюз, выступая на «гостевом» развороте «Нью Йорк Таймс» 10 февраля 1980 г., назвал Сорок Пятую Стрит «наибродвейской улицей, сгустком того, что может человеку предложить театр – от мюзикла и комедии до драмы, и все в шаге друг до друга.» Хьюз подчеркивал, что новое строительство на участке требует совершенно ненужных жертв, что никак нельзя согласиться с заверениями властей, будто сносимая недвижимость «устарела и недоиспользуема», а новый отель уберет из всего района одну лишь «ветошь».

«После того, как я 549 раз давал спектакль «Да!» в Мороско, я имею право трактовать такие заявления как персональное оскорбление. Бизнес на этих улицах – это мой бизнес. Здесь нет ни единого порно-магазина и ни единого «массажного» заведения.»

Однако «снос обветшалого» служил оправданием для того, чтобы Портман мог получить щедрые льготы по зонированию и налогам. В противном случае проект не мог бы претендовать на получение субсидий от казны. Но даже этот шитый белыми нитками предлог был не единственной фальшивкой, служившей фундаментом всей затеи.

В январе 1982 г., когда мучительная история проекта двигалась к завершению, архитектор и критик Майкл Соркин писал в «Уолл Стрит Джорнал», что «сооружения мистера Портмана умеют производить впечатление, не будучи интересными <...>. Станным образом, его здания, вроде бы кричащие громко о своих претензиях на урбанистичность, напрочь лишены чувства принадлежности городу <...> Постройки мистера Портмана подобны гигантским космическим кораблям, они как бы и предлагают контакт с городской средой, но не допускают тесного соединения с ней. Эти здания всегда упорно подчеркивают статус своей отчужденности».

Для лоббистов проекта, – замечал Соркин, – Портман «был человеком, обращенным к будущему, гений предприимчивости, которого приводит в отчаяние процесс планирования, который стягивает свободу художника в болото мелочности и провинциальности». И еще, – подчеркивал Соркин, – отель «пережил такое количество трансформаций, что кажется уже не столько собственно проектом постройки, сколько символом византийских конфликтов, непременно присутствующих во всяких программах крупномасштабной реконструкции в городе».

Действительно, достаточно рано и автор и его проект стали символами желания властей преодолеть сопротивление публики. Портман начал казаться едва ли не «Непонятым и Непринятым» девелопером, остро нуждающимся в защите со стороны властей. Отель стал воплощением воли и способности власти «нечто в конце концов сделать». В отношении любого элемента проектной схемы городские власти, поддержанные агентствами штата и федеральными ведомствами, вели себя так, как если бы любой поднятый вопрос, любое несогласие, любая предлагаемая альтернатива, любое обращение к законности и любое сомнение в экономической эффективности предприятия, – были препятствиями, которые следовало, или превозмочь или игнорировать.

Самый частый довод в защиту проекта Портмана, какой можно было слышать от городских чиновников на переломе 1979/80 годов, то есть в момент наивысшего напряжения конфликта, сводился к тому, что город не может себе позволить отказаться от своей лояльности столь солидному девелоперу, как Портман. Иначе, говорили чиновники, слово, данное городом, ничего не

будет значить для девелоперов, которые предпочтут перенести свои операции в Канзас Сити или, к примеру, в Хьюстон.

Но кого вообще беспокоила обязанность власти или ее лояльность относительно общественности? Что можно сказать по поводу ее ответственности перед частными владельцами недвижимости, которые вкладывают собственные средства, без какой бы то ни было помощи города в усовершенствование своего имущества, как это было в случае с владельцем «Пикадилли»? Все дело в том, что оказывается невозможно радикально сменить проекты, когда-то казавшиеся правильными, но позже признанные ошибочным: они развивают собственную инерцию поступательного движения.

При всех спорах, при временных отступлениях, Портман проявил потрясающую цепкость и политическое чутье. Когда в конце 1980 г. запрос на фонды UDAG был отвергнут администрацией Картера под занавес ее полномочий, Портман так перегруппировал своих партнеров по проекту, что он стал привлекателен для рейгановской команды, которой предстояло перенять власть. Если до того, по бумагам, менеджером проекта от правительства был «Trust House Forte Ltd», то теперь в этой роли вдруг оказалась система «Marriott». Дж. Марриотт возглавлял финансовый комитет Рональда Рейгана во время его предвыборной кампании 1980 г. Спустя три месяца после инаугурации Рейгана, запрос Портмана был удовлетворен, несмотря на ранее заявленное стремление новой администрации покончить с программой UDAG как таковой.

Возражения общественности отмечаются с порога

Пока Портман был поглощен реанимацией своего проекта и попытками обеспечить надежное его финансирование, его противники старались сконцентрировать усилия на спасении театров. Общество Actors Equity в 1979 г. организовало «Комитет Спасения театров», развернувших долгую кампанию протестов. Под петициями было собрано более 200.000 подписей. В «Нью Йорк Таймс» протесты печатались, как платные объявления. Собирались митинги, первый из которых произошел в феврале

1980 г. К началу 1980 г. Джоан Дэвидсон, опытный урбанист, пытавшаяся неоднократно открыто противостоять неуместным программам реконструкции, кто бы их ни форсировал, организовала группу под названием «Спасем Наш Бродвей»*, чтобы придать формальную силу разрозненным охранителям и вынести дело в суд. Вскоре обе группы слились воедино.

Комитет Спасения Театров организовал тщательно мотивированные выступления по поводу невозможных качеств существующих театров на всех возможных слушаниях. Звезды кино и театра частным образом встречались со всеми и вся, от Коха до Портмана. Список актеров, драматургов, критиков и сценографов, выступавших в поддержку группы, можно было читать, как сборник «Who is Who», в состав которого вошли Чарльз Хестон и Джеймс Стюарт – личные друзья президента Рейгана. И каждый раз чиновники обвиняли людей искусства в сентиментальных бреднях, не имевших ничего общего с реальным миром экономического развития и общего прогресса.

Понадобились два года и два судебных процесса, чтобы заставить чиновников города, штата и федеральных ведомств признать, что они проглядели основания, по которым театр Мороско заслуживал выдвижения на включение в Национальный Свод Памятников Истории, и что необходимо рассмотреть эти основания со всем тщанием. 17 ноября 1981 года Министерство внутренних дел признало Мороско достойным включения в Свод, отметив в своем заключении, что он – «превосходный образец функционального решения театра», и что просматриваемость сцены с любого места и акустика уникальны.

Силовая политика: дальше некуда

Министерству внутренних дел потребовалось два года, чтобы объявить Мороско памятником национального значения, однако консультативному Совету по охране памятников с его не вполне внятыми претензиями на независимость понадобилось всего два дня на то, чтобы одобрить снос Мороско. Главная задача

*Save Our Broadway – SOB: характерным для англо-американской лексики образом здесь, как и во множестве других случаев, обыгрывалось значение аббревиатуры, так как sob – рыдание или всхлип. – Прим. пер.

совета – поиск альтернатив разрушению памятника. Этот процесс занимает недели, часто многие месяцы. За рекордное время, затраченное на решение судьбы Мороско, не было публичного слушания (каковое не обязательно, но общепринято). Александр Олдрич, председатель Совета, настаивал на том, что решение было принято без какого бы то ни было нажима, при том, что были телефонные звонки Лин Нофцигер, политического шефа Белого Дома при Рейгане, и Джеймса Уотта, министра внутренних дел, и что Совету намекали, что финансирование его деятельности может быть прекращено.

По иронии судьбы тот же Совет счел театр Хелен Хайес памятником настолько, что обязал девелопера, который должен был его снести, заказать и оплатить архитектурные чертежи и рисунки. Не здание, так по крайней мере чертежи должны храниться «для Вечности» в составе свода исторических зданий Америки. В случае Мороско не потребовали и чертежей!

Потребовалось судебное разбирательство, чтобы заставить городские власти соблюсти процесс слушаний относительно взаимодействия проекта и средового контекста. Именно эта страница саги о Портмане в наибольшей мере заполнена жульническим пером. Так, показатель качества воздуха, непременно входящий в заключение о среде, был приведен как средняя величина от замеров в течение восьми часов, но в эти восемь часов не был включен промежуток с семи до восьми вечера, когда, перед началом спектаклей, движение в театральном районе достигает пиковой величины. Ответственный чиновник UDC в частной беседе признался Леноре Лавмен, председателю Комитета Спасения Театров, что вопрос об изменении проекта отеля таким образом, чтобы спасти театры, вообще никогда не ставился.

Глава шестнадцатая
ВСЬ ВОПРОС: ЗАЧЕМ?



Глава шестнадцатая ВЕСЬ ВОПРОС: ЗАЧЕМ?

Бетонный бункер или...

*Все знают Что. Весь вопрос – зачем?
Дэниэл Хэммет
Не слепое сопротивление прогрессу,
но сопротивление слепому прогрессу.
Автор неизвестен.*

22 марта 1982 года. Ветрено и очень холодно. Серое небо с утра грозит новым снегом и слякотью, которые целый месяц покрывают улицы Нью-Йорка. Несмотря на мерзкую погоду, с раннего утра толпа собирается на западной стороне Сорок Пятой Стрит. Подходят все новые люди, и к 9.30 полиция оценивает численность собравшейся толпы тысячей душ.

Они окружают импровизированную трибуну, которая вот уже несколько недель служит центральным пунктом общественных протестов в самой серьезной стычке по поводу городского развития за последние десять лет. Трибуна установлена напротив дверей знаменитого театра Мороско, на сцене которого были в свое время поставлены семь пьес, получивших Пулитцеровскую премию и сделавших историю американского театра. Театра, в котором даже самое негромкое слово актера отчетливо слышно на балконе, без электронных ухищрений.

И таким был не только Мороско. В этом квартале восемь крупнейших театров Бродвея: Буут, Плимут, Рояль, Голден, Бижу, Мороско, Империял, Мюзик Бокс и – через Восьмую Авеню – Мартин Бек. Это больше театров на один квартал, чем по всему Бродвею, и, может быть, больше всего «маркиз» над входами, выстроившихся в линию. Это единственная в своем роде смесь. В середине квартала – знаменитая Аллея Шуберта. Западная сторона Сорок Пятой – место спокойное и очень живое. Нет видимых признаков нелегальщины: ни порно-шопов, ни всякой слизи с Тайм Скуэр. И все же господа планировщи-

ки и власти, в чьих руках находится судьба города, объявили этот квартал «ветошью».

Один театр на этой несравненной улице уже снесен – Бижу, симпатичный небольшой дом Бродвее. Вместе с ним исчез крупнейший в мире рекламный щит, с которого на Бродвей смотрели рекламы кинофильмов и пива. В этот пронзительный мартовский день Мороско был приговорен превратиться в груды мусора в компании с не менее известным театром Хелен Хайес, выходящим на Сорок Шестую Стрит. Затем должен рухнуть отель «Пикадилли». В целом же три лицензированных театра, «Пикадилли», два кинотеатра (раньше бывшие лицензированными театрами тоже), несколько ресторанов, немало офисов и магазинов – все это должно исчезнуть, чтобы создать участок «Портман Отеля».

Вместо всего этого разнохарактерного набора должна подняться самодостаточная мегаструктура Джона Портмана – одна из крупнейших в мире гостиниц на 1.876 дорогих номеров. По контрасту с яркими вывесками и рекламными щитами, давно ставшим символом Великого Белого Пути, выгнутая поверхность вывески будет воздвигнута над входом в отель. Проектное решение – крепостная по виду башня, подобная множеству появившихся в небо американских городов в последние десятилетия. Это отражение жизненных сил города в глазах планировщиков, архитекторов, руководителей государственных ведомств, финансовых учреждений и выборных чиновников. Слепые серые стены отеля выглядят, как профилированный металлический лист, и возвышаются в резком контрасте живому многоцветью, не лишенной опасностей улицы внизу. Люди внутри надежно защищены и изолированы от людей снаружи.

Толпа, собравшаяся в это промозглое мартовское утро, привержена другому образу города. Целый месяц тысячи людей, среди которых были первые знаменитости американского театра, собирались на этом месте в последней попытке заставить изменить проект отеля в пользу большей человечности решения, чтобы по крайней мере спасти от разрушения уникальные театры, если уж не прочие звенья целостного по духу квартала. Они не протестовали против гостиницы как таковой, настаивая лишь на том, чтобы отель не уничтожил театры и характер театрального

района. Однако это мартовское утро было свидетелем падения занавеса в драме, длившейся два с половиной года.

И демонстранты, и бригады разрушителей ждали решения Верховного Суда по поводу официальной приостановки сноса театров. После шести месяцев усилий, предпринятых в городском и федеральном суде стало очевидно, что вердикт зависит не от существа дела, а от процедурных тонкостей. Несколько судебных отсрочили финал, однако суды переадресовывали решение исполнительным властям. Судебное рассмотрение ни разу не достигло стадии оценки аргументов по существу.

К тому же, истинные размеры проблемы и ее значение для послевоенной истории разрушения города до самого конца так и не получили надлежащего освещения в прессе. Даже сейчас, именно сама демонстрация привлекает внимание масс-медиа. До этого момента детище Портмана именовалось «застоявшимся» и «спасенным» проектом, реализация которого будет «колесной чекой» или «ключом» к общей ревитализации «впавшей в состояние упадка и захлестнутой преступностью», «ветшающей на глазах» и «полуразвалившейся» зоны Таймс Скуэр. Значение обоих театров как памятников и тот факт, что Хелен Хайес уже был внесен в Свод, весьма туманно освещались в печати. Статьи транслировали официальную точку зрения на то, что «непременно» будет приобретено, а не упоминания о том, что будет утрачено. Впрочем, через три дня после начала сноса «Нью Йорк Таймс» напечатала восторженную статью о том, с какой заботой «художественные ценности» Хелен Хайес демонтируются для дальнейшего музейного хранения. Статью сопровождали фотографии тонко прорисованных скульптурных купидонов, муз и прочих деталей в стукко исторического театра. Ни одного упоминания об этих украшениях не содержалось в сообщениях об отеле до момента сноса.

Драма до самого финала

Продюсер Джозеф Папп дирижирует финальную сцену драмы. До этого момента он мало участвовал в ней. Папп – низенький человечек с могучим Эго и языком, как бритва. Он знает, как овладеть ситуацией и как фокусировать на ней внимание на-

ции. Если бы Папп предпринял такое усилие годом раньше, сценарий мог бы получить и иное завершение.

В этот мартовский день Папп был на месте с восьми утра. В ходе предшествовавших демонстраций на Сорок Пятой Стрит он вместе с такой же энергичной и решительной женой Гейл Меррифилд устроил штаб-квартиру в «Пикадилли», в двух шагах от Мороско. С микрофоном на улице или в гостиничном номере с телефоном, Папп в равной мере неутомим. Он, кажется, никогда не ложится спать. Он пытался изменить точку зрения всех и каждого, от мэра Коха до президента Рейгана. Каким-то образом он все же надеется на то, что рациональные аргументы могут одержать верх. Он верит в победу до последнего мига.

К этой финальной сцене Папп совершенно охрип. Он без конца говорил по телефону, уточняя с ньюйоркским полицейским управлением детали мирного неповиновения и арестов. До глубокой ночи он объяснял «звездам» театра мельчайшие детали запланированной акции протеста, в которой они согласились участвовать. Пока не упадет занавес, Папп хочет убедиться в том, что мир узнает о том, что происходит на Сорок Пятой Стрит. Теперь американская пресса собралась во всей своей массе, чтобы наблюдать за гранд-финалом, в котором занято столько «звезд». Даже японское телевидение здесь вело длительный прямой репортаж.

Извещение из Верховного Суда ожидалось из Вашингтона в десять утра. Десяток «звезд» на трибуне рядом с Паппом. Три недели раньше, на этой же сцене, несмотря на мокрый снег, «трупша», составленная из одних «звезд», в течение трех суток вела марафон, читая фрагменты пьес, когда-то поставленных в Мороско и Хелен Хайес, включая Пулитцеровские пьесы Юджина О'Нила, Торнтон Уайлдера, Теннесси Уильямса. Джейзон Робардс наизусть читал из «Долгого дневного путешествия в ночь» О'Нила, в котором он выступал в Хелен Хайес. Это было замечательное представление. Аудитория была тиха, и как писал обозреватель «Нью Йорк Таймс» Джон Корри, «лучшие мгновения для уличного театра». Робардс произнес длинный монолог, в котором отец-актер описывает младшему сыну, как он был в свое время разорен «обещаниями легких денег» и как, поддавшись духу наживы, он разрушил собственную жизнь. «Мое сердце сломано, и я

чувствую, что всему конец», – произнес Робардс, обернувшись к фасаду Мороско.

Однако к Дню Дней* и завершению трех недель интенсивной кампании на улице всем, казалось бы, стало очевидно, что разрушение театров для «ревитализации» театрального района не должно иметь смысла, чтобы состояться.

Толпа ждала. Вести пришли в 10.30. Папп остановил чтение пьесы, сумрачно протянул руку за микрофоном и объявил: «Театры будут разрушены. Верховный Суд не продлил отсрочку.»

Воцарилось молчание. Никто не двинулся с места. Около двухсот собравшихся ожидали указаний от Паппа, который в деталях проработал сценарий того, что должно было последовать за таким объявлением. Сопровождаемый Колин Даунхерст, Хозе Феррером, Целестой Холмс, Ричардом Гиром и прочими «звездами», Папп медленно спустился с трибуны и перешел улицу к месту сноса. Забили барабаны, взвыли волынки.

Совершенно неожиданно кто-то схватил в руки микрофон, оставшийся на трибуне, и закричал: «Позор Коху!»

Эти слова превратились в ритмический хорал по мере того, как сотни протестующих двигались вдоль полицейских заслонов с намерением дать себя арестовать. Хорал стал единственной импровизацией в хорошо продуманной кампании гражданского неповиновения. Как только все, кто хотел подвергнуться аресту, собрались на участке, полицейский офицер объявил, что все они будут задержаны. Предводительница многих протестов, актриса Сэнди Лундвал стояла, как камень, во все свои пять футов роста, с рыжими, как огонь, кудрями развивающимися на ветру, перед толпой протестующих, глядя с решимостью на полицию и рабочих по демонтажникам. За несколько минут полицейские, проинструктированные прикоснуться к плечам пяти-шести демонстрантов и провести их к фургону, веером разошлись в толпу. 170 человек заполнили тринадцать полицейских фургонов. Желающих быть арестованными было гораздо больше, но как только фургоны заполнились, полиция больше никого не задерживала. Смешанные чувства приподнятости, грусти и молчаливости царили в группах во время следования в ближайший

* Автор использует выражение D-Day как Demolition Day, играя значениями 'день разрушения' и день дней, как символ события ключевого значения. – Прим. пер.

участок, где каждому выписали штраф за оскорбление права частной собственности, после чего всех отпустили. Все вернулись на место, приколов квитанции о штрафе к пальто и курткам вместе с черными ленточками.

Снова на Сорок Пятой Стрит они запели «Give My Regards to Broadway» и «America the Beautiful». На этот раз они не выходили за барьер. Борьба окончилась. Оставалось наблюдать за тем, как падает занавес. Демонстранты ждали, когда бульдозеры начнут свое дело, все еще надеясь на чудо в последний момент. Строители, со своей стороны, ждали вести, что последние юридические препоны устранены. Около двух часов дня целый взвод юристов, представлявших штат и девелопера из Атланты, появились на участке, чтобы наблюдать за финалом. Именно они в течение месяцев судебных рассмотров, лгали, будто отель физически невозможно построить над и вокруг существующих театров, Они заверяли, будто финансовая база Портмана в полном порядке, когда об этом не могло быть и речи (сам Портман говорил это все три года до того, как этого добился). Портман все время повторял, что если его вынудят переделывать проект, он откажется от него вовсе. Его юристы заверяли суд, что потребуется не менее восемнадцати месяцев, чтобы изменить проект так, чтобы включить в него театры, если это вообще осуществимо, а за это время проект, лишившись финансовой поддержки, умрет.

Вскоре после двух часов оператор гигантского «рэкера» с разверстой металлической пастью подвел его к боковой стене Мороско. Зубы рэкера несколько раз куснули стену, пока упали первые кирпичи. Старые стены Мороско сопротивлялись, но когда осела пыль, появилась первая дыра с рваными краями. Были видны канделябры, висевшие на месте. Был виден сдержанный орнамент, украшавший просцениум, – Мороско был известен скромной элегантностью. В нем не было перегруженного декора, характерного для кинотеатров двадцатых годов, и не было изощренной орнаментировки Хелен Хайес. Архитектор Мороско Герберт Крапп осознанно проектировал декор театра весьма скупой, чтобы тот не отвлекал зрителя от происходящего на сцене.

К сожалению, не многие чуждые театральному миру, отдавали себе отчет в подлинной ценности Мороско, пока не стало слишком поздно. К тому моменту, когда чиновники поняли, что они помогали уничтожить, – если они вообще это поняли и им не было на все наплевать, они уже не хотели вмешиваться в политический процесс, необходимый для предотвращения ненужного сноса.

Неготовность лоббистов проекта к компромиссу и нежелание политиков вмешиваться были источниками наибольшего отчаяния для его противников, как это бывает в большинстве городских конфликтов. Барбара Хандман, вице-председатель местного Совета и одна из первых открытых критиков проекта, с невероятным упорством, спокойствием и изысканной вежливостью предупреждала великое множество начальников об опасностях затеи. Хандман, активистка со стажем, принадлежала к тем немногим в кругу оппозиции Портману, кто мог опереться на устойчивые контакты с важными центрами власти. Однако и ее предупреждений не услышали. Однажды, с редкой для нее ноткой уныния, она сказала: «Сей проект вроде гibraltarской скалы. Его не удастся сдвинуть с места. Я знаю, что скалу Гибралтара невозможно сдвинуть, но ведь этой портмановской штуки здесь еще нет!»

Когда я писала свою первую статью на тему «Портман Отеля» в журнале «Нью Йорк», в ноябре 1979 г., я назвала ее «Спасите Хелен Хайес», поскольку этот театр был наибольшей архитектурной ценностью Места. К тому моменту, когда я увидела, как огромные челюсти кречера впились в стену Мороско, я уже давно понимала, благодаря людям театра, что именно Мороско представлял главное сокровище – с его акустикой, его фантастической просматриваемостью сцены и особым эффектом интимности тысячеместного зала. Американский театр отсчитывает свое начало с постановки в Мороско «За горизонтом» О'Нила, первой пьесы, сюжет которой отталкивался от американской действительности. Все пьесы до того были перепевом европейской драматургии, но с «За горизонтом» театр Америки обрел собственный голос.

Только финал этой Американской трагедии театра был разыгран на глазах публики. Как и в аналогичных историях в других

городах, все подлинное действие уже было сыграно за кулисами и вне сцены.

Снос как приоритет

22 марта 1982 г. театры рухнули, но даже и три месяца спустя Портман все еще не сумел обеспечить необходимый объем финансирования, и окончательная сделка между ним, кредиторами, городом и UDC все еще не была заключена. У Портмана были трудности с получением тех 18.000.000 долларов, которые требовались для реализации права на выкуп гостиницы «Пикадилли».

Как сообщал Джек Ньюфилд в «Village Voice» 15 июня: «Все это более чем занятно, поскольку в течение длительного судебного разбирательства ключевые фигуры корпорации Портмана показывали под присягой, что даже малейшая задержка может быть смертельно опасна для проекта; что затягивание проекта увеличивает выплаты процентов по ссудам и с каждым новым днем строительство дорожает на 2.000.000 долларов. Компания Портмана представила заверенные свидетельства о том, что финансирование обеспечено в полном объеме. Наблюдаемые сейчас отсрочки и продление разрешительной документации позволяет предположить, что служащие Портмана пошли на прямой подлог, стремясь во что бы то ни стало форсировать снос Хелен Хайес и Мороско.»

В конечном счете Портман приобрел «Пикадилли» и подписал контракт летом, в июле.

В итоге проект всего отеля пришлось переработать, но не ради сохранения исторических театров, а чтобы отказаться от молла на бродвейском тротуаре перед отелем. При реализации молла, которым предполагалось охватить три квартала по Бродвею, фронтальная секция отеля далеко нависла бы над улицей, а тротуар оказался бы занят эскалаторами гостиницы. Первый намек на отсутствие поддержки идеи молла появился в редакционной статье «Нью Йорк Таймс» 1 октября 1982 г. под названием «Ошибочность молла». И снос театров, и сооружение отеля были уже гарантированы, когда появилось это специфическое возражение. Указывая на щедрый федеральный грант, «оплачивающий

решение фасада улицы на частные средства», статья подчеркивала: «Рискуя прослыть неблагодарными, мы все же считаем, что идея молла дурна во всех отношениях, и ее энтузиастам следовало бы подумать на эту тему дважды <...> В самом ли деле они хотят, чтобы выросло пространство действия проституток, торговцев наркотиками, наперсточников и алкоголиков? И действительно ли они хотят иметь дело с тем хаосом, что последует неминуемо вслед за блокированием движения вдоль двух ключевых бродвейских кварталов?»

Город отложил процедуру одобрения бродвейского молла до сноса Хелен Хайес и Мороско. Если бы эта публичная процедура состоялась до разрушения, в ее ходе было бы неизбежно выявлено, что существенная корректировка проекта отеля неотвратима. Это означает, что честной экспертизы альтернативного варианта, надстраивающего отель над театрами и тем сохраняющего их, не было. Те самые лоббисты отеля, – включая газетчиков, возглавляемых «Нью Йорк Таймс», кто не поддерживал такого рода изменений проекта, высказались в пользу отказа от молла. Как только старые театры были снесены, проект молла был похоронен без особого шума.

Финальное оскорбление здравого смысла в ходе долгой борьбы проступило уже после завершения строительства. Новый театр внутри отеля – первый новый театр на Бродвее за многие десятилетия, служивший обоснованием при сносе Хелен Хайес и Мороско, из-за ограничений, созданных архитектурно-конструктивным решением, имеет множество недостатков. Хотя нас заверяли, что этот театр будет построен с учетом новейших достижений жанра, объем сценической коробки, высота подвески декораций, удобство монтажа не только не превосходят по качеству те, что были в снесенных театрах, но даже не дотягивают до стандарта. А ведь город предоставил девелоперу дополнительные 25% объема постройки в обмен на обещание возвести первоклассный театр. Лоббисты Портмана делали вид, что все недостатки нового театра явились полной неожиданностью, хотя оппоненты размахивали их списком, как флагом, задолго до сноса старых театров. Как всегда, в случае нарушения обещаний со стороны девелопера при выдаче ему разрешения на строительство, городские чиновники даже не рассматривали вопрос о серьезных

санкциях. «Наказание» свелось к тому, что в обмен на освобождение театра от требований специального разрешения на его постройку он должен был предоставлять сцену местным театральным труппам в течение одного месяца ежегодно, если будет пустовать. Первая же постановка театра, реконструкция мюзикла «Me and My Girl», стала «хитом» и, по крайней мере до конца 1988 г., театр всегда полон.*

Уместному решению не дали шанса

Конфликт вокруг Портмана высветил драматическое противоречие между двумя видами подхода к городскому развитию.

С оппонентами боролись с помощью известной тактики «сноси-и-замещай», которая изменяла лицо Америки с 50-х годов. Оппоненты выступали за более щадящее решение, опираясь за здравые экономические представления и тот вариант творческого подхода к решению, что много раз доказал свою привлекательность, долговременность, способность задействовать значительные трудовые ресурсы и, наконец, выгодность. Они отдавали предпочтение разумной, неразрушительной трансформации, обеспечивающей преемственность масштаба, индивидуального характера и исторического духа. Это консервативный взгляд, то есть берегающий энергию, ресурсы, деньги, качество. Этот взгляд означает разрыв с десятилетиями проектирования, которое поднимает на пьедестал новое и шикарное за счет старого, изящного, способного жить долго.**

*Дефекты театральной сцены оказались столь значительны, что объединение Actors Equity грозило запретить постановку «Me and My Girl». Выхлопные газы от движения транспорта под театром проникали в артистические уборные, отопление за сценой работало так плохо, что температура внутри иногда опускалась до +3°, что приводило к простудам, а скверно выполненные сантехнические работы к тому, что ядовитые дымы втягивало за кулисы. Actors Equity требовало либо устранить дефекты, либо ввести надбавки за вредность. Вопрос был передан в арбитражный суд, и дефекты были устранены к середине 1988 г.

**Даже Портман проявлял способность оценить старые, изящные и долговременные постройки, если только те на оказываются на пути его новых сооружений. Когда битва за Тайм Скуэр завершилась, и в Атланте возникла угроза сноса «Кэпитол Сити Клуб», построенного в 1911 году в Георгианском стиле, Портман воззвал к его сохранению. «В каждом городе есть сооружения, в которых отпечатана его история», – говорил он корреспонденту «Нью Йорк Таймс». Клуб со всех сторон окружен башнями из стекла и бетона, многие из которых построены Портманом. Он же возражал против сооружения трехъярусного перехода над улицей от Капитолия штата Джорджия к блоку его офисов, поскольку это уничтожило бы архитектурную целостность столетнего памятника с его золоченым куполом.

Лоббисты отеля исповедовали взгляды, прочно укорененные в бульдозерном подходе, как и во вчерашних проектах «городского обновления», обещающих новые рабочие места, расширение базы налогообложения и повышение цены недвижимости. Этот подход основан на вере в то, что стоит начать что-то крупное, и прочие важные задачи будут решены сами собой.

В такого рода игре властям отводится роль инкубатора для больших проектов, использующего налоговые стимулы, льготы по зонированию и субсидии во имя «поддержки» девелопинга. Это обычно называется «разработка партнерства». В рамках партнерства задача власти состоит в том, чтобы «дела делались» либо за счет преодоления трудностей сборки элементов, когда опасение перед атаками общественности заставляет всемерно ускорять процедуры публичных слушаний, либо за счет прямого субсидирования.

Эта игра трагическим образом обеспечивает возобновление градоформирующей ловушки вновь и вновь. Крупность поощряется ради нее самой. Цикл солидного субсидирования за счет публичных фондов не прерывается, ведя к усугублению инфляции. Прогресс измеряется по наличию Больших Перемен. Хуже всего при этом, что достоинства умеренной по масштабу, щадящей перемены остаются незамеченными.

Во всех конфликтах такого рода лоббисты скверно продуманных строительных программ непременно апеллируют к тому, что «время – ключевой фактор». Когда не существо дела, а скорость выступают в роли определяющего фактора, любой проект обретает инерцию самодвижения, независимо от качества его содержания. Временной фактор не более чем предлог, и происходит ли что-то в данный момент или вообще ничего не происходит: не в расписании лежит его внутренняя оправданность.

Недвижимость, или покер с высокими ставками

Эта универсальная тема была выпукло заявлена в редакционной статье «Дейли Ньюс», 13 сентября 1979 г., когда сторонники Портман Отеля, определяя его как «главную надежду», писали:

«Этот устремленный вверх рывок в стекле и хромированном металле способен стать одним из основных туристических магнитов города, привлекая толпы посетителей, вдохновляя других инвесторов и девелоперов, подтягивая цену недвижимости и изгоняя из храма нечистых торговцев.

В статье признавалось, что есть «вопросы» по поводу чрезмерно щедрого облика сделки, и «городские юристы» призывались к тому, чтобы «тщательно проверить условия контракта, ради защиты общественного блага». В действительности, впервые внимание публики к этому сюжету было привлечено обозревателем «Дейли Ньюс» А. Роббинсом в ядовитом комментарии, где финансовая сторона «полюбовного соглашения» ставилась под вопрос. Напротив, передовая статья придавала всему более мирный оттенок: «Итоговое суждение достаточно просто: «Портман Отель» как «магнит» ревитализации заслуживает разумного стимулирования.»

В этом ключ к вопросу. Театральный район стал джокером в покере, каким давно стала игра с недвижимостью. Никого не интересовало, что останется от театрального района после того, как туда войдут имперских претензий башни. В конце концов не о районе вообще шла речь. «Устранение ветоши» – своего рода пароль. Реальный интерес лоббистов отеля заключался единственно в разработке недвижимости с максимально возможной прибылью.

Имперские башни растут ввысь

В 1984 году, за два года до того, как был начат снос театров Мороско и Хелен Хайес, состоялись публичные слушания по поводу иной программы ревитализации Тайм Скуэр. Чтобы вместить значительное число людей, выступающих как за, так и против, слушания были организованы в городской Ратуше, построенной в 1922 г. по проекту Мак-Кима, Мида и Уайта, и ныне вошедшей в Свод памятников.

Предметом слушаний была программа перестройки Сорок Второй Стрит, общей стоимостью 1.6 миллиарда долларов, чтобы вытеснить грязь и преступность с этого известного отрезка улицы между Бродвеем и Восьмой Авеню, где в самом деле накопи-

лось больше проблем, чем на большинстве других улиц. Программа предусматривала строительство 410.000 кв.м офисов в четырех башнях, от 29 до 56 этажей, две из которых планировались вдвое крупнее, чем разрешалось зонированием; рынка площадью 240.000 кв.м; комплекс гостиницы и жилья под найм на 500 номеров при прямых и косвенных правительственных субсидиях, размер которых не был ясно определен. Никто ясно не представлял, что делать при этом с Таймс Тауэр, которая хотя и остро нуждалась в реконструкции*, закрепляла пересечение Бродвея и Седьмой Аvenues, дав ей свое имя. Согласно программе, на месте Тайм Тауэр должен был быть устроен сквер.

Ратушу заполнили сторонники и противники всех сортов и видов. При этом оппоненты не получили слова (если только не выборные чиновники из их числа) до пяти пополудни, когда у всех репортеров уже вышло время, и они покинули зал. Среди сторонников были священники, домохозяйки и театральные продюсеры, которые в один голос утверждали, что торговцы наркотиками, проститутки и прочий криминальный элемент сделали жизнь в районе невыносимой, и потому всякий, кто возражает против программы, действует по прямому наущению дьявола. Архитекторы, охранители старины и актеры указывали на то что программа «санирует» Таймс Скуэр до состояния «перекрестка, на который незачем вообще приходить», и настолько вздует цену недвижимости, что отсюда уйдет все, кроме остатков театрального бизнеса в театральном районе к северу и бизнеса высокой моды в «одежном районе» к югу.

Губернатор Марио Куомо открыл слушания, заявив: «Перед нами крупнейшая, наилучшим образом проектно разработанная и спланированная программа реконструкции в стране <...> Она восстановит Таймс Скуэр, обновив ее предметное окружение и возродив ее дух.» При этом была, – утверждал он, – только одна альтернатива – «не делать ничего, ждать и надеяться, что как-то и когда-то тренд последних десятилетий обернется вспять, и Таймс Скуэр снова станет тем, чем была, или (и это единственная реальная возможность) реконструировать весь район тотальным образом

*Таймс Тауэр была перестроена в 1966 г. и формально переименована как Аллайд Кемикал Тауэр в честь нового владельца. Путеводители по Нью Йорку отмечают, что первоначальная облицовка итальянской терракотой была содрана и заменена на мрамор из Майями Бич.

и в один прием, собрав в кулак ресурсы города, штата и частного сектора». По всей стране, да и в самом Нью Йорке хватало приемов множества промежуточных ступеней между этими крайностями, однако губернатор предпочел одним мазком кисти обозначить направление главного удара.

За ним выступил мэр Кох, повторив ту же схему выбора одного из двух, но все же добавил: «Если вы знаете, как улучшить то, что мы делаем, скажите, как это улучшить. Может быть, вы правы, может быть, вы ошибаетесь. Все мнения будут подвергнуты анализу, но только не хороните идею с порога».

Имитация диалога с общественностью

Публичный диалог, открытый для любой точки зрения, мог бы дать простор для критических суждений в любом аспекте, однако публику призывали к одному – быть за проект или против, и точка. Оставалось поле для обсуждения деталей схемы, для неких подвижек тут или там, но ничто не могло поколебать главного – все подавляющего размаха, неизбежно присутствующего при концентрации 410.000 кв.м офисов в нескольких зданиях. Масштаб и стиль схемы были однозначно заданы, и любое изменение должно было иметь косметический характер. Лишь принципиальная смена настроений девелоперов могла бы существенно изменить постановку вопроса. Власти открыто заявили о своей поддержке. Это был очередной гранд-проект, способный зажить собственной жизнью и набрать собственную инерцию необратимого движения.

Сделав подобные заявления, город и штат отказались от ими же ранее заявленной поддержки принципиальной программы, которая была трудолюбиво выработана с участием общественности и предполагала хотя бы частичное сохранение духа и суэты Таймс Скуэр. Как видно, преданность общественности в этом случае имела значительно менее связывающее значение, чем преданность интересам девелопера в случае с Портманом.

Согласно новой программе, малоприятное сосредоточение секс-шопов и видео-пещер с их криминальным антуражем долж-

но было исчезнуть с Сорок Второй Стрит, но вместе с ними – и чарующая пестрота «партера» с его вывесками, мигающими лампами и мобильными картинками на рекламных щитах, чем отмечено пестрое ядро Таймс Скуэр. Банки, юридические конторы и рекламные агентства должны были в роли арендаторов придти на смену театральным агентам, дизайнерам костюмов и репетиционным студиям, составляющим плоть и кровь театрального района.

Были, конечно, уступки в виде реставрации девяти театров и 70.000.000 долларов на реконструкцию станции метро, но не было представлено ни гарантий, ни подтверждений, что эти расходы могут как-то себя окупить. Речь шла, разумеется, о тех самых театрах, которыми город много лет назад обещал компенсировать утрату Хелен Хайес и Мороско. И в 1988 г. они все еще пребывали в своем неотреставрированном виде, неиспользуемые и с неопределенным будущим.

Негативные последствия как знак следующего десятилетия

Анализ, проведенный правительственными ведомствами, прогнозировал разрастание проблем движения машин и загрязнения воздуха. Проезд через территорию уже был более чем затруднен и иногда почти невозможен, однако, обещали чиновники, с этим вопросом как-то «совладают». 880-страничный предварительный отчет о предполагаемом воздействии реализации программы на окружение содержал прогноз того, что предприятия секс-бизнеса передвинутся вверх по Бродвею, заполонив его отрезок между Сорок Седьмой и Пятидесятой Стрит. Однако, – спешил заверить отчет в предвидении риторического вопроса о том, стоит ли тратить полтора миллиарда, чтобы отжать этот бизнес на несколько кварталов, – там не будет наблюдаться такой его концентрации. Станции метро, сейчас невыносимые, потому что не могут вобрать те толпы, что ими пользуются, должны быть как-то перестроены, чтобы большее число людей могло ждать те же поезда в чуть менее невыносимых условиях.

Как и ожидалось, в ходе публичных слушаний вступил громкий хор возражений, при чем возражали не против реконструкции на Сорок Второй Стрит как таковой, а против именно такой программы, которая столь разительным образом не соответствовала Месту своим масштабам, ритмом и стилем, – Месту, которое явно заслуживало лучшего будущего. Как будто в насмешку, Сорок Вторая Стрит относится к немногим частям Манхэттена, и впрямь заслуживающим содержательной программы реконструкции, предусматривающей крупную, но уместную перестройку, такую которая не убьет дух Места. Однако отнюдь не этому были посвящены разделы и параграфы программы.

По-своему схема программы Сорок Второй Стрит была совершенно логичным шагом. В конце концов, сказал же Герберт Штурц, тогда председатель городской Комиссии Планирования: «Как только одна крупная вещь запущена в ход, другие следуют за ней, так что проступает своего рода синергетический эффект». Проект Портмана, по поводу которого хранили молчание многие из тех, кто теперь возражал против программы Сорок Второй Стрит, был именно тем прорывом, о котором говорили Штурц и другие лоббисты отеля. Он определил собой сценарий будущего для театрального района, как того и опасались его оппоненты. Портман Отель действительно стал «колесной чекой», «шарниром», «краеугольным камнем», «ключом», как о том возвещала пресса, к более масштабной программе ревитализации Таймс Скуэр, что и провозглашали его лоббисты. Так и должно было быть, и почему новый поворот сюжета грустного романа должен был кого-то озадачить?

Именно от этой точки начинался проект Портмана. Из столкновения по поводу отеля не было извлечено ни одного иного урока, кроме того, что проект невозможно остановить. Теперь был другой проект с собственной жизнью и собственным импульсом движения. В нем отражалось то же отсутствие понимания подлинной природы обновления города, – история отнюдь не повторилась наново, она просто продолжалась.

В колонке «Вашингтон Пост» под заголовком «Чистка на Таймс Скуэр» Джордж Уилл комментировал этот сюжет: «Сообщество не может быть уподоблено заводной игрушке, которую можно разобрать и собрать заново в любую минуту. Сообщество – живой

организм, подобный цветку (или ростку, как в этом случае). С него можно осторожно оборвать увядшие лепестки или листья, но вытащить его из земли значит убить».

Планирование в сверхмасштабе

Оппоненты были правы, критикуя программу как выражение типической архитектуры власти, и предсказывали, что в конечном счете Таймс Скуэр превратится из чего-то уникального и привлекательного, хотя и с проблемами, в нечто тоскливое и пустое, но тоже с своими проблемами. Но все это второстепенно. Это говорилось о характере проекта, когда сама архитектура, сама планировка утрачивают связь с реальностью. Все подавляющий масштаб не оставляет места для проектного творчества, и архитектура разрушения непременно несет в себе внутреннюю противоречивость.

Не лишено забавности то, что оппоненты программы Сорок Второй Стрит жаловались на то, что город и штат не проявляют способности к планированию. Суждение с точностью «до наоборот»!. Программа теснейшим образом увязана с крупномасштабным планированием в Нью Йорке и, в соответствии с докладом властей, она должна была вызвать появление аналогичных программ для территорий дальше на север, что и в самом деле произошло. Ни мудрым, ни отзывчивым планированием это не назовешь, но это есть планирование! Это планирование в гранд-масштабах, направленное не на ревитализацию, но на хирургическое вмешательство. Множество даунтаунов страны уже служат примером этого футуристического кошмара. У Нью Йорка просто еще нет дефицита территорий для трансформации. Городское обновление в стиле 50-х вновь вошло в моду.

Программа Сорок Второй Стрит возникла через два года после завершения битвы вокруг Портмана. Еще через два года глазам публики была представлена программа «Коламбус Серкл», массивный проект реконструкции, призванной заместить собой закрытый ньюйоркский «Колизеум» на углу Пятьдесят Девятой Стрит и Коламбус Серкл. На этой круговой развязке движения Бродвей по диагонали перерезает господствующую сеть улиц с ее ориентацией по странам света у самого юго-западного угла

Централ Парка. Это одна из ключевых точек города, от которой отмеряются расстояния до других городов страны. «Колизеум» был первым в городе местом собраний и выставок, пока его не сменил в этой роли «Джавитс Конвеншн Сентер», открывшийся в апреле 1986 г. Построенный в 50-е годы маэстро Робертом Мозесом, «Колизеум» представлял собой классический образец проекта «расчистки» своего времени, весьма неудачным образом закрывшего Пятьдесят Девятую Стрит* – важную перемычку между Бродвеем и Коламбус Авеню, что породило массу проблем с уличным движением. В виде частичной реализации программы «обновления» на месте, где была Пятьдесят Девятая Стрит, были построены две жилые башни с садом между ними.

Когда в середине 80-х годов город выставил здание «Колизеума»** на торги и пригласил к ним девелоперов, тем недвусмысленно дали понять, что критерием номер один будет предлагаемая сумма: «максимальная финансовая отдача от торгов,» гласило официальное объявление. Таким образом, крупный, очень сложный и важнейший по локализации участок был готов пасть к ногам наиболее богатого покупателя. Известно, что когда город распродает свои активы, чтобы подкачать средств в свою слабеющую экономику, беда неотвратима. Активы иссякают, тогда как экономические проблемы системного характера остаются с нами.

С самого начала звучали возражения против единственности критерия «ценника», и как всегда, их не желали слышать. Предложение-победитель – две футуристического облика башни, на 68 и 58 этажей соответственно, с 270.000 кв.м офисов, кондоминиумами, кинотеатрами и торговым центром – прошло за эффектную цену 455.000.000 долларов. По условиям сделки, половина этой суммы должна быть направлена на остро необходимые улучшения в

*В статье, опубликованной в «Нью Йорк Таймс» в январе 1988 г. Джойс Пурник весьма аргументированно доказывала необходимость восстановления этой улицы – идея, которая многим кажется соблазнительной по ряду причин. Однако восстановления улицы, по всей видимости, не произойдет тоже по ряду причин, из которых Пурник выделяет особенно «фактор мыта». «Плата за проезд по мосту, которую первоначально намечено взимать в течение ограниченного отрезка времени с целью частичного погашения государственного долга, обладает способностью уже никогда не отменяться. Даже когда те первичные долги уплачены, «мыто» исправно взимается». В данном конкретном случае первичная необходимость закрыть улицу была определена желанием расширить выставочные залы «Колизеума».

**Весь первый этаж крупного здания занят до последнего времени книжным магазином, сохранившим название прежнего центра. – Прим. пер.

метро (вторая половина прямо пополнила городской бюджет), хотя лоббисты в городе постарались уменьшить «половину», насколько возможно. Как бы ни были важны для города реконструктивные работы в метро, это в достаточной мере не оправдывает тип девелопинга, который не может похвастаться собственными достоинствами. Проект был столь масштабен, что его архитектурное решение уже не имело особого значения. Здания столь велики, что должны отбрасывать длинную тень на Централ Парк, одно из городских сокровищ, с которыми следует обращаться с величайшей осторожностью. Однако оппонентов тут же обвинили в том, что они против всякой перемены и настроены против всякого развития. Критика была отмечена с порога.

Ситуация с «Колизеумом» венчает десятилетие все более крупных ошибок в Нью Йорке, чему, к сожалению, хватает аналогов и в других городах Америки. И все же ей недолго было суждено оставаться крупнейшей или наиболее спорной. Дональд Трамп предложил совершенно абсурдную, разрушительную в урбанистическом отношении схему застройки 50-ти гектаров, занятых бывшими железнодорожными депо вдоль Гудзона, на краю одного из самых плотных и живых городских соседств во всей стране – Верхней Вест Сайд Манхэттена. В рамках Трамп Сити запроектированы 152-этажное здание, долженствующее побить мировой рекорд высоты, восемь 60-этажных небоскребов и крупнейший в стране региональный молл. Все это гарантировало бы удушение улиц Манхэттена добавочным потоком машин, выброс безграничного объема выхлопных газов, внесение чудовищного хаоса в рынок недвижимости и подрыв благополучия торговых центров по всему городу. Катастрофическим характеристикам проекта не было конца. Однако городские чиновники приняли его всерьез, занялись его изучением и дали согласие на прокручивание проекта через колеса бюрократической машины, приторможенной только грандиозным размахом протестов общественности (включая судебные разбирательства), а не простым указанием на нарушение принципов зонирования.

От «Портман Отеля» до «Коламбус Центра» и далее до Трамп Сити, с набором промежуточных ступеней между ними, ничто не менялось, кроме нарастающего размаха проектов. Уроков никто

не извлек, и путь к дальнейшему разрушению города, хотя иной раз и блокируемый ненадолго, остается открытым.

Проектные схемы столь же крупные в отношении к их окружению, как схема Портмана в Нью Йорке, занимают во всех городах страны господствующую позицию. Одни из них менее чудовищны, чем другие, однако, вопреки бесчисленному количеству скромных, человечных и творческих успешных реконструкций в городах страны, «Большое Все Еще Значит Наилучшее», в соответствии с формулой продажи.

ЭПИЛОГ

Вот уже несколько лет (все то время, что ушло на написание этой книги) я участвовала в реставрации старой синагоги на Нижней Ист Сайд. Почти ежедневные походы к синагоге дали мне возможность исследовать соседство, наблюдать за его жизнью с такой подробностью, с какой мне это не удавалось за все годы жизни в Нью Йорке.

Я скоро могла понять, что слежу за соседством в процессе трансформации. Пестрая, разнообразная застройка меняла обитателей со дня на день. Кирпичные дома, год сооружения которых гордо выложен под карнизом, служили в свое время первыми жилищами немецких, итальянских и европейских иммигрантов XIX века. Теперь все те же постройки быстро становились первыми домами для иммигрантов из Азии, в первую очередь китайцев. Небольшие домики с высокими чердаками, нередко украшенные орнаментом из терракоты, но чаще с немногочисленными и простыми украшениями, что подчеркивало практический характер их функции, послужили колыбелью для малого бизнеса давних иммигрантов. Эти постройки были теперь оставлены последними отпрысками той волны иммиграции и осваивались новейшей волной нарождающихся предпринимателей. Книжный магазин с давней репутацией, которым заправлял всем известный старик, представлявший собой нечто вроде учреждения, рассыпался под ударами «бабы», чтобы уступить место двенадцатиэтажному жилому дому, заселенному новыми азиами-американцами. Ушел на покой старый еврей-ювелир, и на его месте обосновался китайский цирюльник. Знаменитый Гарден-кафетерий, где иудейские начетчики (иначе – «интеллигенция»*) и политические диссиденты до хрипоты обсуждали Большие вопросы прежнего времени, стал китайским рестораном. Его фрески с изображениями старого Нью Йорка ушли в небытие, а его ужасная кухня осталась лишь живописной деталью анекдотов, исполненных ностальгии. Моя излюбленная закусовая, где старый повар готовил только на идиш и при готовке отмерял

*Автор использует именно это, воспринятое из русского языка слово. – Прим. пер.

компоненты в «щепотях» и «горстях», где официантом был недавний «невозвращенец» из Советского Союза, откуда никогда не гнали местных нищих, а покрытые пластиком столы были украшены пластиковыми же цветами, уступила места пышно орнаментированному тайскому ресторану.

Среди излюбленных мной таинственных построек было восьмиэтажное, увенчанное мансардой и скромно декорированной здание с надписью «Witty Brothers», высеченной на самом верху облицованного серым камнем сооружения. Как я выяснила, Братья Уитти – известная фабрика мужской одежды, хорошо известная в одежном квартале Аптауна. Как и многие другие в бизнесе одежды, они начинали здесь, на Нижней Ист Сайд. Именно здесь портные и гладильщицы из Восточной Европы соединили старое свое ремесло с технологией Промышленной Революции, чтобы внести вклад в становление современного производства в Америке.

В теплый летний день несколько лет назад я подходила к зданию Уитти от угла квартала так же, как делала это сотни раз. Уже издали, однако, я заметила, что двери открыты, и впервые возникает шанс заглянуть внутрь. Приближаясь, я услышала тот ровный звук, что позволял безошибочно определить, что увидишь через минуту. В самом деле, внутри можно было разглядеть азиатских по виду женщин, склонившихся в пять рядов над швейными машинками. Они сидели, не повернув головы даже на миг, и кипы готовой одежды в конце каждого ряда росли на глазах. Время как будто остановилось. Стоило зажмуриться, и вместо азиаток, можно было увидеть такие же ряды европейских швей, в черных юбках, белых блузках с длинными рукавами и распущенными волосами. Это был момент прозрения, когда все, за чем я долгое время наблюдала по частям и фрагментам, сошлось вместе.

Производство одежды все еще дает работу наименее квалифицированным, равно как и наилучшую возможность для новичка в бизнесе*. Все, что здесь происходит сейчас, воспроизводит то, что происходило здесь же более ста лет назад.

*Отметив, что в Чайнатауне до 500 фабрик одежды, Питер Грант писал в «New York Observer» 10 октября 1987 г. «Производство одежды в Чайнатауне, где производятся только женское и детское платье, приобрела такой размах только после изменения закона об иммиграции в 1965 г. До этих перемен иммиграция из Китая, Тайваня и Гонконга составляла около 4.500 человек в год. После – ежегодно 15.000 китайцев эмигрировали в США, с тем что более трети из них оседали в Чайнатауне».

Город продолжается, если ему это позволяют

Параллели с ранней иммигрантской эпохой бесконечны. Ее витальность во многом обеспечена устойчивой градостроительной тканью с ее особым сочетанием сильных и слабых сторон. Хотя кое-где ткань была подправлена, подштопана и даже реконструирована, Нижнюю Ист Сайд обошли стороной гранд-проекты, приведшие к исчезновению огромного количества соседств. Это место города развивалось во времени и сохранило качества квинтэссенции городского начала с его безграничным разнообразием застройки и функциональных свойств.