

## РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зверева А.Ф.

научный руководитель канд. арх. наук Истомина С.А.

*Сибирский федеральный университет*

В структуре развивающегося современного города в последние годы проблема реновации промышленных территорий является особенно актуальной. Под термином реновация понимается адаптивное использование зданий, сооружений, комплексов при изменении их функционального назначения.

Зачастую заброшенные дома и стройки являются опасной зоной как для любопытных детей, так и для взрослых. Сегодня такие места пользуются определенной популярностью в качестве несанкционированного «аттракциона»: найти себе «приключений» здесь сможет любой желающий. Особенно рады сталкеры, любители бейс-джампа и бомжи. Охранные меры принимаются, но в недостаточной мере, потому «двери» открыты для каждого.

Здания и сооружения, на которых может остановиться взгляд российского застройщика, бывают двух типов. Первый тип - объект, строительство на котором завершено не было, так называемое, "замороженное" строительство. Как правило, это постройки 90-ых гг. XX века. Второй тип - здания, вышедшие из эксплуатации. Самое простое решение проблемы – снос полуразрушившихся или недостроенных зданий.

Но при таком методе значительно увеличиваются затраты на снос объектов, на расчистку территории. В некоторых случаях здания и сооружения являются архитектурными памятниками и охраняются государством.

Работы по реконструкции зданий и сооружений отличаются повышенной по сравнению с новым строительством трудоемкостью на 25...30%. При этом возникает необходимость корректировки нормирования труда.

С другой стороны, общие затраты времени на реконструкцию в 1,5...2 раза меньше, чем на новое строительство. Это способствует быстрейшему вводу производственных мощностей, жилых и общественных зданий, ускорению решения экономических, социально-бытовых и градостроительных задач. Освоение заброшенных промышленных объектов может стать очень привлекательным – в них могут появиться офисные здания или нестандартные жилые дома.

В современном мире способ оживления пришедших в упадок отдельных объектов или нерационально используемых территорий называется *редевелопмент*.

В развитых странах редевелопмент старых зданий давно стал таким же привычным и неотъемлемым процессом, как и обычное строительство. Реконструкция заброшенных промышленных объектов строительными компаниями является одновременно и необходимостью (свободных территорий не так много), и выверенным шагом, который делается по коммерческим соображениям. Редевелопмент всегда реализуется в уникальных градостроительных и архитектурно-дизайнерских решениях.

Одним из ярких примеров является история четырех резервуаров для хранения коксового газа (газхолдеров) в Вене, которые были построены еще в конце 19 века. Когда в 1970-ых годах они прекратили использоваться в промышленных целях, то были брошены. В 1995 году о них вспомнили, провели конкурс проектов реконструкции, и через 5 лет башни превратились в жилой комплекс из 600 квартир, с развитой инфраструктурой и оригинальным дизайном.

Другой пример – городской парк на железнодорожной эстакаде в Нью-Йорке. Железнодорожное полотно, которое проходит на высоте 10 метров, ранее активно

эксплуатируемое под грузовые перевозки, стало ветшать и мешать владельцам земли под ней, которые вскоре начали лоббировать снос конструкции. Но нашлись активисты, которые готовы были перепрофилировать «улицу смерти», названную так когда-то из-за больших количеств аварий при столкновении поездов и автомобилей, в милый зеленый парк для прогулок. Первая часть парка была открыта публике с 2009 года и представляла собой длинный проспект, хоть и без деревьев, но хорошо озелененный, где также можно было присесть отдохнуть на скамейке.

В России тоже есть подобные решения, но они пока единичны. Один из удачных объектов реконструкции промышленного объекта, выполненного нашими архитекторами, — музей воды на территории предприятия «Водоканал».

Красно-кирпичный восьмигранник водонапорной башни, спроектированной архитекторами Мерце и Шуберским в 1860—1863 годах, связан с водой лишь функционально: монолитный объем отрицает всякую текучесть. Архитекторам студии «Интерколумниум», реконструирующим башню, удалось решить не только вопросы содержательные — размещение в Башне музея «Мир воды», но и образные. Требования к сохранению исторических интерьеров Башни обусловили вынос лифта и лестницы в отдельную пристройку. Именно она стала основным акцентом реконструкции. В ее формах и материале можно прочесть образ воды. Вместе с башней была удачно преобразована и территория вокруг музея. Разбит сквер, устроен фонтан, поставлены скульптуры.

В качестве отрицательного примера, не законченного или не удавшегося, можно привести московский проект Галерея Якута. Попытка сделать художественную галерею в здании газгольдера газовой фабрики Арма, на манер Австрийского проекта, не была реализована в полной мере. Создание гламурного клуба и галереи отразилось только на внутреннем облике здания, и то не удачно. Монотонно перекрытое балками и плитами внутренне пространство не является удачным примером решения непростой проблемы.

Галерея — это только первая попытка преобразовать территорию фабрики в бизнес-парк, планируется устройство офисов, торговли. Хотелось бы, чтобы дальнейшее проектирование сложилось более удачно.

Самыми удачными проектами редевелопмента без сноса промышленных зданий в Красноярске эксперты назвали возведенный на территории завода светочувствительных материалов «Квант» одноименный торговый комплекс и проект московской компании «РТМ Менеджмент» «Торговый квартал на Свободном», разместившийся на площадях бывшего Красноярского завода телевизоров, который в ходе губернаторских реформ 90-х был обанкрочен. Комплекс начали реконструировать в 2000 г., а свой завершённый облик он обрёл в декабре 2002 года, когда было завершено строительство третьей части. Торговый квартал на Свободном расположен на территории более 30 000 квадратных метров. Значительная часть квартала была отведена для охраняемой бесплатной парковки, рассчитанной на размещение 450 автомобилей одновременно, а для пассажиров автобусов организована дополнительная остановка общественного транспорта.

К сожалению в нашем городе мало таких примеров так, как девелоперы не хотят реконструировать объекты, находящиеся на территориях бывших промышленных зон. Они избегают риски: при реализации таких проектов требуется масса согласований, достаточно непростым процессом является смена статуса земли из промышленной зоны в общественную.

Но даже при всех существующих проблемах такие проекты необходимы, у них есть много плюсов - опыт зарубежных мастерских, удачные проекты отечественных архитекторов это показывает.