

Одесская государственная академия строительства и архитектуры

РЕНОВАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПОД МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ

Аннотация. В статье проанализированы некоторые социальные и экономические аспекты возникновения новых функций в промышленных объектах и их влияние на устойчивое развитие крупных городов.

Ключевые слова – реновация, промышленный объект, градостроительная иерархия, многофункциональные объекты.

Мы живем в эпоху постиндустриального общества, которая характеризуется в развитых странах (США, Великобритания, Япония) преобладанием в секторе экономики высокотехнологической промышленности, индустрии знаний и растущей доли сферы услуг в ВВП, а также конкуренцией во всех видах деятельности.

Из-за спектра проблем, возникающих в этой связи в других странах, в частности, в Украине, многие промышленные объекты прекращают свое существование, как следствие превращаются в депрессивную застройку, являясь изолированными от социальной среды города. Упадок градообразующих предприятий, неиспользуемые промышленные площадки, отсутствие архитектурно-эстетической взаимосвязи с жилыми территориями негативно влияют как на образные характеристики, так и на конкурентоспособность города. Кроме того, экономическая политика в настоящее время требует более эффективного использования городских территорий и создание благоприятной экологии.

Полифункциональность становится главной чертой современного города и проявляется на различных его уровнях - от крупных районов до отдельного здания. Развитие инфраструктуры сферы услуг крупного города, как показывает зарубежный и отечественный опыт, наиболее эффективно происходит в рамках многофункциональных комплексов. Новые типы таких комплексов становятся важным градостроительным звеном [1].

Формирование многофункциональных комплексов на основе реновации промышленных объектов позволяет эффективно решать проблемы современного города на всех уровнях градостроительной иерархии. Особенно актуальным это является для бездействующих промышленных объектов, которые расположены в зоне крупных городских магистралей и узлов, а также в центральных и прибрежных районах города.

Реновация предусматривает придание новой функции непроизводственного характера промышленным объектам, обеспечение их адаптации в современной градостроительной среде. Кроме экономической эффективности использования существующих промышленных зданий, реновация является способом сохранения исторической канвы города, решения эстетических и этических проблем существования старых заводов [2].

Пионерами в области перестройки промышленных объектов под новые функции являются США и Великобритания, поскольку постиндустриализация зародилась именно в этих странах в 50-х гг. прошлого века.

С точки зрения процесса реновации всю промышленность можно условно разбить на три группы – ступени в иерархии градостроительных связей: отдельные сооружения, комплекс разнохарактерных производств и большие промышленные районы [3].

Реновация отдельно взятых промышленных сооружений решает единичные градостроительные задачи, главной из которых является социализация промышленного объекта с учетом окружающей городской среды. Исторический аспект сохраняется, изменения вносятся на уровне функции, благоустройства территории, при необходимости, архитектурно-художественного облика здания.

Так, популярная *галерея Тейт-Модерн в Лондоне* разместилась в корпусе одной из электростанций. Право превратить промышленное строение в храм искусства выпало архитекторам Жану Херцогу и Пьеру де Мьюрону. Бывшая электростанция превратилась в многоуровневую галерею, в которой находятся произведения искусства «нового времени».

Газометр (газгольдер) в Оберхаузене, Германия, возведен в 1929 году для хранения газов, отработанных в процессе сталелитейного производства. Его высота 117 метров. Он был самым высоким газохранилищем в Европе. Сейчас этот объект занесен в Книгу рекордов Гиннеса как самый высокий выставочный зал Европы.

Построенный в 1920-е годы для Fiat, *Линготто* был одним из самых крупных и высокотехнологично оснащенных автосборочных заводов в Европе (рис.1). Пятиэтажный, 500 м длиной, вмещал в себе один миллион кубических метров объема и был оборудован автотреком на крыше. В 1982 г. завод был закрыт, а в 1984 году Fiat S.p.A. объявил конкурс и в 1985 году Ренцо Пьяно приступил к преобразованию здания. Проектом было предусмотрено перепрофилирование здания в многофункциональный центр, при этом сохраняя его архитектурную самобытность.

В отличие от реновации отдельных промышленных сооружений, **реновация промышленных комплексов** предполагает, коренную

градостроительную реконструкцию с интеграцией в городскую структуру на всех уровнях.

В XIX веке богатый фабрикант Эмиль Менье построил на берегу Марны, в 25 км от Парижа, шоколадную фабрику, а вокруг - целый городок для своих рабочих с жильем, школой, магазинами, церковью, больницей. *Мельница шоколадной фабрики Менье* – замечательный памятник промышленного зодчества XIX века. Архитектор Жюль Сонье построил мельницу на мощных каменных сваях, вбитых в дно реки. Легкий металлический каркас и тонкие кирпичные стены здания – пример рационального сочетания новаторской конструкции, функциональности и декоративности. Фирма "Менье" не выдержала конкуренции в 50-е г.г. XX века и больше не существует, комплекс зданий в 1995 году выкупила швейцарская фирма "Нестле". Сегодня здесь располагается дирекция "Нестле", музей фабрики, мэрия города, магазины, кафе с дегустацией шоколада.

Бизнес-центр "Красная Роза" — это современный деловой квартал, пионер эпохи комплексной реновации промышленных территорий Москвы (рис.1). Проект был начат в 2003 году и завершен в 2012. На территории размером в 6 гектаров расположены 10 уникальных зданий, различных по возрасту, концепции, категории. Изначально это были здания промышленных мануфактур. Старинные объекты сохранили свою индивидуальность, приобретая новую функцию: конференц-залы, удобные офисы, выставочные залы, рестораны, универсальные пространства. Деловая функция – это не первичное использование бывшей фабрики. С 2004 по 2009 г.г. в шедовых, красильных цехах располагалась дизайн-студия "Артплей". Она вмещала более 300 дизайн студий, предлагающих своим клиентам спектр товаров и услуг в сфере строительства и архитектуры, а также галереи, мастерские художников, кафе, бары, книжные магазины, музыкальный клуб, школу дизайна, кинотеатр и детскую художественную студию.

Комплекс Газгольдеров (Австрия) представляют собой четыре здания-резервуара для хранения газа, охраняемые как памятники архитектуры (62 м – внутренний диаметр и 72 метра высотой, 90000 м³ внутреннего пространства). Из-за сложившейся нерентабельности прибрежных промышленных территорий и несоответствия потребностям города, был создан проект преобразования газгольдеров в жилье и торгово-деловые помещения. Внутренняя начинка была демонтирована, башни перекрыты новыми куполами, повторяющими старинные очертания. Газгольдеры соединил между собой торговый пассаж, в нижних этажах разместились паркинги, а новой «начинкой» башен стали жилые и общественные помещения. Запроектированы концертный зал на 2000 человек,

кинотеатр, муниципальный архив, студенческое общежитие и т. д. Жилой фонд составляет около 800 квартир.

Реновация большого промышленного района (зоны) и его взаимодействие с городом представляет собой синтез явлений, происходящих на первых двух уровнях градостроительной иерархии. Решение данных проблем обогащает городскую среду, открывая перед ней новые горизонты. Примерами могут послужить район “Докландс” в Лондоне и “Конфлюенс” в Лионе, район “Зеленый мыс” в Нидерландах и Хафенсити в Гамбурге, шахты Цольферайн в Эссене и др.

Пожалуй, самым известным примером полного и успешного преобразования производственного района является *история лондонских доков*. Доки появились еще в конце XVII века как охраняемая стоянка для судов и в течение долгого времени были одним из самых динамичных районов города, средоточием коммерческой активности. Однако в XX веке, с ростом объема контейнерных перевозок и строительством новых глубоководных контейнерных портов в Восточной Англии, грузооборот лондонского порта резко сократился. В 1972 году он утратил статус крупнейшего порта в стране.

В 1981 году была организована специальная Корпорация развития Доклендс, в обязанности которой входило перепланирование и реновация района. На тот момент район представлял собой скопление неприглядных многоэтажных зданий и домов ленточной застройки. В ходе переустройства была создана набережная с многочисленными пешеходными и велосипедными дорожками, обеспечивающими доступ к реке. Воздвигнуты пешеходные мосты, парки, а также первый в Великобритании заказник для птиц. Обновленный район Доклендс получил множество наград в области архитектуры и градостроительства. В 1987 году были открыты Доклендское легкое метро и аэропорт Лондон-Сити. Крупнейшие компании привлекались для строительства небоскребов, например 244-метровой башни One Canada Square, являвшейся до 2010 года самым высоким зданием Великобритании.

Другим показательным примером реновации некогда процветающего, но заброшенного промышленного района является история *района Коп Ван Зюйд в Роттердаме*. Район, название которого переводится как “Зеленый мыс”, представляет собой полуостров на правом берегу реки Маас, расположенный прямо напротив центральной части города. Как и Доклендс, в прошлом район играл большую роль в жизни портового города: здесь располагались доки, верфи и терминал для океанских лайнеров, и точно так же в 1960–1970-е годы район пришел в упадок из-за того, что порт переместился вниз по реке. В то время Коп Ван Зюйд представлял собой заброшенную территорию, отрезанную от реки складскими помещениями, а от прилегающей части города —

железнодорожными линиями. Положение дел усугублялось также тем, что прилегающие районы имели плохой социально-экономический климат.

В 1986 году было решено создать многофункциональную территорию — броский архитектурный комплекс на набережной, напрямую соединенный с центром города, призванный, помимо прочего, открыть доступ к ранее оторванной южной части города. Программа предполагала, что центр Роттердама в ходе развития города раскинется и на эту территорию. Отдельное внимание уделялось тому, чтобы жители близлежащих неблагополучных районов также выиграли от проводимой реновации. В ходе осуществления программы, был построен Мост Эразма, который благодаря, своей запоминающейся конструкции (“мост-лебедь”) стал одним из символов города. Была открыта станция метро и расширена трамвайная сеть, что значительно улучшило сообщение между южной и северной частями города. Речные такси, курсирующие между берегами реки, дополнили систему общественного транспорта. Помимо моста было построено несколько выдающихся архитектурных сооружений. К работе были привлечены такие знаменитые архитекторы, как Ренцо Пиано, Норман Фостер и Рем Колхас. Как и в Доклендсе, большое внимание уделялось доступности набережной и ее приспособленности для пешеходов.

В центре французского города Лиона, на полуострове Прескиль претворяется в жизнь грандиозный *проект под названием Lyon Confluence*, в переводе с фран. – “Слияние” (рис.1). Здесь, на месте слияния рек Роны и Соны, с начала 19 в. располагался грузовой порт Рамбу и связанные с ним, промышленные сооружения и объекты. К концу XX века значимость порта стремительно упала. В 1990-х годах власти Лиона задумали перепрофилировать 150 га портово-промышленных территорий, тянувшихся от железнодорожного вокзала Перраш (Perrache) к слиянию рек. Идеология преобразований была такова: дезанклавизация района за счет строительства четырех мостов (одного через Сону и трех через Рону) для обеспечения связи с остальным городом, дробление территории на относительно мелкие кварталы, полифункциональность, застройка средней этажности и активное, в т.ч. дисперсное озеленение.

Жан-Поль Вигье запроектировал коммерческий и досуговый центр Confluence. MVRDV, Massimiliano и Doriana Fuksas, Clement Vergely Architectes и др. проектировали жилые комплексы. Jakob и Macfarlane Architects явились создателями офисного центра “Оранжевый куб” и “Зеленого куба”, где расположена штаб-квартира Евроньюс. По проекту Жана-Мишеля Вильмотта перестроен старый склад в мультифункциональный центр “Коммюнике”, где есть галереи, ресторан и офисы. Таможенный склад был

построен в 1930-х годах и обслуживал потребности речного судоходства. В новом виде он стал акцентом набережной Соны. Бывшая торговая палата порта Рамбу перепрофилирована под арт-пространство, на крыше которого находится ночной клуб "Ле-Сюкр". С другой стороны здания сохранились оригинальные лестницы и колоритные трубы - бывшие сахарохранилища.

Работы, начавшиеся в 2003-м, планируется завершить в 2018 году. Всего запланировано создать жилье для 16 тысяч человек, 25 тысяч рабочих мест, провести сюда полноценный общественный транспорт, разбить парки, открыть торговые центры и музеи.

Выводы и перспективы дальнейшего исследования. В настоящее время крайне важно кардинально пересмотреть подход к стратегии архитектурно-планировочного развития городов. Современный город с индустриальным прошлым требует увеличения плотности застройки и комплексной реконструкции городской ткани для успешной жизнедеятельности. Принципы функционального зонирования городов, провозглашенные в теории в начале двадцатого века и осуществленные на практике, имели основополагающее значение для прошлого. Однако, на современном этапе идея автономии ключевых областей городской жизни, очевидным образом, исчерпала себя. Помочь городской структуре в процессе восстановления может идея строительства многоцелевых объектов на всех ступенях в иерархии градостроительных связей. Новые типы полифункциональных структур должны стать важным звеном в развитии городов.

Формирование многофункциональных комплексов на основе перепрофилирования остановленных промышленных предприятий в ракурсе поднятых градостроительных проблем становится весьма актуальным, требует детального изучения и проведения дальнейших исследований с разработкой научно-обоснованных рекомендаций и нормативных положений.

УРОВНИ В ИЕРАРХИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ СВЯЗЕЙ	ТИП	ПРИМЕР РЕНОВАЦИИ	ФУНКЦИЯ	
	ОТДЕЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ	АВТОСБОРОЧНЫЙ ЗАВОД ЛИНГОТТО, ИТАЛИЯ	 <p>Общий вид</p>  <p>Эскиз Ренцо Пиано</p>  <p>Боковой фасад</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Концертные залы -Театр -Торговые пассажи -Гостиница -Конференц-залы -Вертолетная площадка
		КОМПЛЕКС ПРОИЗВОДСТВ	ФАБРИКА "КРАСНАЯ РОЗА", МОСКВА	 <p>Схема генерального плана. Общий вид</p>  <p>Внутренний двор</p>
	ПРОМЫШЛЕННЫЙ РАЙОН	РАЙОН "КОНФЛЮЕНС", ЛИОН, ФРАНЦИЯ		<ol style="list-style-type: none"> 1. Жилье, офисы, отели 2. ТРЦ 3. Офисный центр 4. Культурный центр "КОММЮНИКИ" 5. Штаб-квартира Евроньюз 6. Выставочный центр 7. Городской трамвай типа "TRAM-TRAIN" 8. Музей Естествознания 9. Ж/Д вокзал Перраш
РЕНОВАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ				

Рис. 1. Примеры реновации промышленных объектов.

Литература:

1. Танеева Е. Ш. Формирование многофункциональных зональных комплексов : автореф. на соискание учен. степени канд. эк. н. : спец.18.00.05 “Экономика и управление народным хозяйством” [Электронный ресурс] / Танеева Е. Ш. – М., 2006 – 28 с. – Режим доступа к автореф. : <http://economy-lib.com/disser/152527/a?#?page=28>
2. Супрунович Ю. А. Объемно-пространственная организация торговых комплексов на основе реновации промышленных объектов : автореф. дисс. на соискание уч. степени канд. арх. : спец.18.00.02 «Архитектура зданий и сооружений» / Супрунович Ю. А. – К., 2007. – 20 с.
3. Мамлеев О. Р. Реновация исторических производственных зданий и их адаптация в городской среде / О. Р. Мамлеев // АСД. – М : 2001. – № 1 – С. 21-27.

РЕНОВАЦІЯ ПРОМИСЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ ПІД БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНІ КОМПЛЕКСИ

Уреньов В. П. проф., док.арх., **Дмитрік Н. О.** асп.

Анотація. У статті проаналізовані деякі соціальні та економічні аспекти виникнення нових функцій в промислових об'єктах і їх вплив на сталий розвиток великих міст.

Ключові слова - реновація, промисловий об'єкт, містобудівна ієрархія, багатофункціональні об'єкти.

RENOVATION OF INDUSTRIAL OBJECTS INTO MULTIFUNCTIONAL COMPLEXES

Urenov V. P. Prof., Dok.arh., **Dmytrik N. O.** PhD Candidate

Abstract. This article has analysed some social and economic aspects in relation to emerging new functions in industrial objects and the impact of this on the sustainable development of large cities.

Key words: renovation, industrial object, civil engineering hierarchy, multifunctional objects.