

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ И ПРИСПОСОБЛЕНИЕ К СОВРЕМЕННОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗАБРОШЕННЫХ ЗДАНИЙ

**REDEVELOPMENT AND ADAPTATION TO MODERN USE OF
ABANDONED BUILDINGS**

УДК 721.05:72.06

Занегина Анна Борисовна, доцент кафедры основ архитектуры ФГБОУ ВО ГУЗ, г. Москва

Миронова Екатерина Игоревна, старший преподаватель кафедры основ архитектуры ФГБОУ ВО ГУЗ, г. Москва

Соколова Виктория Максимовна, студентка первого курса факультета архитектуры ФГБОУ ВО ГУЗ, г. Москва.

Zanegina A.B., anna-zanegina@yandex.ru

Mironova E.I., katemir13@mail.ru

Sokolova V. M., sokolova.viktoria888@gmail.com

Аннотация

В статье рассматривается проблема и пути решения редевелопмента и приспособления к использованию заброшенных зданий. В ходе исследования выявляются основные параметры для реконструкции устаревшего, ныне нефункционирующего сооружения. На примере гражданских зданий показаны хорошие и плохие пути редевелопмента. В исследовании реконструкции европейских церквей в одном случае прослеживается приемлемый компромисс, в другом же оскорбление нравственности и этических ценностей человека. На примере культурно-исторических центров (музеев) в Дрездене и Торонто, схожие конструктивные идеи которых дополняют основное здание, заметен абсолютно разный итог редевелопмента. А внедрение новых объемных форм в статичные здания

приведены в примерах угольной электростанции в Батерси и бывшей столярной мастерской в Таллине.

Annotation

The article discusses the problem and solutions of redevelopment and adaptation to the use of abandoned buildings. The study identifies the main parameters for the reconstruction of an outdated, now non-functioning structure. The example of civil buildings shows the good and bad ways of redevelopment. In the study of the reconstruction of European churches, in one case, an acceptable compromise is traced, in the other, an insult to human morality and ethical values. Using the example of cultural and historical centers (museums) in Dresden and Toronto, whose similar design ideas complement the main building, an absolutely different result of redevelopment is noticeable. And the introduction of new three-dimensional forms into static buildings is shown in the examples of a coal-fired power plant in Battersea and a former carpentry workshop in Tallinn.

Ключевые слова: редевелопмент, заброшенные здания, реконструкция, приспособление, архитектура.

Keywords: redevelopment, abandoned buildings, reconstruction, adaptation, architecture.

Вопросы, касающиеся редевелопмента (перепрофилирования) сложившейся застройки, актуальны во все периоды существования и развития города. Почему одни реконструированные и модернизированные здания воспринимаются органично и естественно, а другие - вызывают раздражение и даже неприятие? По каким основным критериям нужно анализировать модернизированные здания, чтобы аргументированно ответить на эти вопросы? Этот доклад – предложение и проверка

инструментария для исследования редевелопмента зданий, то есть набора необходимых параметров для их профессионального и объективного анализа.

Наиболее частые причины, по которым снос не востребуемых или заброшенных зданий (или территорий) невозможен: - здание представляет собой культурную или историческую ценность; - правовые причины; - экологическая нецелесообразность; - экономическая нецелесообразность.

Предполагаемый набор параметров, то есть запросов и требований к концепции редевелопмента заброшенных зданий: - соблюдение этических норм; - оправданный функционал - совокупность потребности (запрос) социума и возможности здания (габариты, планировка, месторасположение); - облик (образ) здания, отвечающий новому назначению; - гармония с окружением (со сложившей застройкой или ландшафтом).

В советский период истории нашей страны здания храмов и церквей часто использовались не по назначению (мастерские, склады, клубы), но это было приспособление, а не капитальная концептуальная реконструкция. В современной Европе существуют примеры этичной и не этичной концепций модернизации храмов.

Фасад бывшего доминиканского костела в Маастрихте, Нидерланды, не изменен, он сохранил первозданный облик 13 века. Из места богослужений костёл преобразовали в книжный магазин, совмещённый с читальным залом. Теперь это тихое место для чтения и уединения с книгами. Концепция редевелопмента удачна и является компромиссом между предшествующим и новым предназначением храма.

Бывшую Высокую мостовую часовню на тротуаре, Ноттингем, Англия, преобразовали иначе. Внешний вид фасадов у этого здания также не изменен, сохранился первоначальный облик. Но кардинально поменялся функционал здания: из места богослужения храм превратился в досуговый комплекс, объединяющий клуб и ресторан. В нашей стране принято с уважением относиться ко всем религиям, а значит, и ко всем культовым сооружениям,

поэтому превращение храмовых помещений в ночной клуб или ресторан, является нарушением духовных основ нашего социума. Храмы скорее могут стать музеями или библиотеками, но не ресторанами и увеселительными и развлекательными учреждениями.

Музей войны в Германии является ярким примером внедрения контрастных динамичных форм в величественную статичную конструкцию. В прямоугольное здание под углом врезан клин - огромная стеклянная призма.

В данном случае врезающийся элемент несет две взаимосвязанные идеи:

1 - Авторскую, символизирующую, раскол мирной жизни, словно война, разрушившая надежды на счастливое будущее. Здесь диссонанс, как бы противоречиво не звучало, выглядит гармонично.

2 - Острый конец клина указывает точно на то место, где 13-ого февраля 1945 года были установлены наводящие устройства для разрушительных бомбардировок Дрездена.

На этом примере мы видим, что данное решение символично выражает идею музея - диагональ войны, вонзившаяся в статичную мирную жизнь.

Очень схожее решение применено для музея естественно-исторических наук в Торонто. Данная постройка находится среди городской застройки, а огромная стеклянная форма агрессивно вторгается в нее, нарушая исторический облик города. Если со стороны главного фасада динамичные формы вполне удачны, то со стороны проезжей части, они придавливают проходящих мимо людей. По задумке архитектора, данная конструкция должна была олицетворять кристалл. Подобные архитектурные эксперименты излишни для музея, вся экспозиция которого носит исключительно традиционный, естественнонаучный и культурологический характер. Со стороны конструкция кажется неустойчивой, сами жители говорят о том, что боятся под ней ходить, ведь «на ветру она колышется».

В отличие от музея в Торонто, музей Войны не окружён никакими зданиями, вокруг него свободное пространство.

Такой же принцип отделения объекта от застройки и социальных объектов используется и при проектировании мемориалов - мест скорбных переживаний и глубоких размышлений.

В первом случае такое контрастное сочетание форм и материалов несет смысловую нагрузку, олицетворяет идею и содержание музея, во втором - не раскрывает идею, но производит негативное визуальное впечатление, порождающее недоумение, раздражение, страх, а значит и стресс.

Прекрасным примером является, пока что нереализованный проект редевелопмента заброшенной лондонской угольной электростанции Баттерси. Новые легкие прозрачные динамичные формы, окружающие многоступенчатую постройку, придают ей легкость, связывают с окружением. Пластичные элементы образуют необычный силуэт, контрастируют с симметрией и статичностью электростанции. Помимо изменения самого здания, по задумке меняется и функционал – бывший угольный завод превратится в парк развлечений с американскими горками.

Неудачным примером является модернизация бывших столярных мастерских в Таллине. Здесь наблюдается активное и агрессивное внедрение новых форм. Прямоугольные вертикальные темные конструкции, размещённые на крыше вытянутого горизонтально здания, сопоставимы с ним по размерам и стремятся его раздавить. Темный цвет конструкций противопоставлен светлым стенам здания. Конструкции не вписываются в облик города.

Все рассмотренные примеры – общественные здания, а значит, должны выделяться из городской застройки. Только одни выделяются и воспринимаются гармонично и логично, а другие – наоборот.

Рассмотренные примеры подтверждают необходимость предложенных параметров для анализа редевелопмента зданий.

Issues related to the redevelopment (redevelopment) of the existing buildings are relevant in all periods of the existence and development of the city. Why are

some reconstructed and modernized buildings perceived organically and naturally, while others cause irritation and even rejection? What are the main criteria for analyzing modernized buildings in order to reasonably answer these questions? This report is a proposal and verification of tools for the study of redevelopment of buildings, that is, a set of necessary parameters for their professional and objective analysis.

The most common reasons why the demolition of unclaimed or abandoned buildings (or territories) is impossible: - the building is of cultural or historical value; - legal reasons; - environmental inexpediency; - economic inexpediency.

The intended set of parameters, that is, requests and requirements for the concept of redevelopment of abandoned buildings: - compliance with ethical standards; - justified functionality - the totality of the needs (request) of society and the possibilities of the building (dimensions, layout, location); - the appearance (image) of the building that meets the new purpose; - harmony with the environment (with the existing buildings or landscape).

During the Soviet period of our country's history, the buildings of temples and churches were often used for other purposes (workshops, warehouses, clubs), but this was an adaptation, not a major conceptual reconstruction. There are examples of ethical and non-ethical concepts in modern Europe

The facade of the former Dominican church in Maastricht, the Netherlands, has not been changed, it has retained its original appearance of the 13th century. From a place of worship, the church was transformed into a bookstore combined with a reading room. Now it is a quiet place for reading and solitude with books. The concept of redevelopment is successful and is a compromise between the previous and the new purpose of the temple.

The former High Bridge Chapel on the Sidewalk, Nottingham, England, was transformed differently. The exterior of the facades of this building has also not been changed, the original appearance has been preserved. But the functionality of the building has changed dramatically: from a place of worship, the temple has turned into a leisure complex combining a club and a restaurant. In our country, it

is customary to respect all religions, and therefore all religious buildings, so the transformation of temple premises into a nightclub or restaurant is a violation of the spiritual foundations of our society. Temples are more likely to become museums or libraries, but not restaurants and entertainment and entertainment establishments.

The War Museum in Germany is a vivid example of the introduction of contrasting dynamic forms into a majestic static structure. A wedge is cut into the rectangular building at an angle - a huge glass prism.

In this case, the cutting element carries two interrelated ideas:

1 - The author's, symbolizing the split of peaceful life, like a war that destroyed hopes for a happy future. Here the dissonance, no matter how contradictory it sounds, looks harmonious.

2 - The sharp end of the wedge points exactly to the place where the guidance devices for the devastating bombing of Dresden were installed on February 13, 1945.

In this example, we see that this decision symbolically expresses the idea of a museum - a diagonal of war, embedded in a static peaceful life.

A very similar solution was applied to the Museum of Natural History in Toronto. This building is located in the midst of urban development, and a huge glass form aggressively invades it, violating the historical appearance of the city. If the dynamic forms are quite successful from the side of the main facade, then from the side of the roadway, they press down people passing by. According to the architect's idea, this design was supposed to embody a crystal. Such architectural experiments are unnecessary for a museum, the entire exposition of which is exclusively traditional, natural science and cultural in nature. From the outside, the structure seems unstable, the residents themselves say that they are afraid to walk under it, because "it sways in the wind."

Unlike the museum in Toronto, the War Museum is not surrounded by any buildings, there is free space around it.

The same principle of separating an object from buildings and social objects is also used in the design of memorials - places of sorrowful experiences and deep reflections.

In the first case, such a contrasting combination of forms and materials carries a semantic load, embodies the idea and content of the museum, in the second - does not reveal the idea, but produces a negative visual impression that generates bewilderment, irritation, fear, and hence stress.

An excellent example is the so far unrealized redevelopment project of the abandoned London coal-fired Battersea power plant. The new light transparent dynamic forms surrounding the multi-stage building give it lightness, connect it with the environment. Plastic elements form an unusual silhouette, contrast with the symmetry and static nature of the power plant. In addition to changing the building itself, the functionality is also changing according to the idea – the former coal plant will turn into an amusement park with roller coasters.

An unfortunate example is the modernization of former carpentry workshops in Tallinn. There is an active and aggressive introduction of new forms. Rectangular vertical dark structures placed on the roof of a horizontally elongated building are comparable to it in size and tend to crush it. The dark color of the structures is contrasted with the light walls of the building. The structures do not fit into the appearance of the city.

All the examples considered are public buildings, which means that they should stand out from urban development. Only some stand out and are perceived harmoniously and logically, while others are the opposite.

The considered examples confirm the necessity of the proposed parameters for the analysis of redevelopment of buildings.

Литература

1. Новая жизнь старых зданий: 7 впечатляющих примеров [электронный ресурс] [tps://realty.rbc.ru/amp/news/5d2ee62b9a79476970a6c8cf](https://realty.rbc.ru/amp/news/5d2ee62b9a79476970a6c8cf) (дата обращения 05.04.2022)

2. Как эффектно перестроить исторические здания, придав им современный вид: 7 примеров [электронный ресурс] <https://yablyk.com/200428-how-rebuild-historic-buildings-giving-them-modern-look/> (дата обращения 05.04.2022)

3. Amazing Transformations of Derelict, Damaged and Abandoned Buildings [электронный ресурс]- <https://architizer.com/blog/inspiration/stories/ruin-and-redemption-amazing-building-transformations/> (дата обращения 05.04.2022)

4. Квартал Ротермани. От индустриального к креативному [электронный ресурс] https://genplanmos.ru/publication/2021_06_09_kvartal-rotermanni/ (дата обращения 05.04.2022)

5. ТОП-10 впечатляющих примеров редевелопмента зданий [электронный ресурс] https://www.architime.ru/specarch/top_10_redevelopment/reconstruction.htm (дата обращения 05.04.2022)

6. Мировой опыт: как оживляют заброшенные промзоны [электронный ресурс] <https://strelkamag.com/ru/article/mirovoi-opyt-kak-zarubezhom-ozhivlyayut-zabroshennye-promzony> (дата обращения 05.04.2022)

Literature

1. New life of old buildings: 7 impressive examples [electronic resource] [tps://realty.rbc.ru/amp/news/5d2ee62b9a79476970a6c8cf](https://realty.rbc.ru/amp/news/5d2ee62b9a79476970a6c8cf) (accessed 05.04.2022)

2. How to effectively rebuild historical buildings, giving them a modern look: 7 examples [electronic resource]- <https://yablyk.com/200428-how-rebuild-historic-buildings-giving-them-modern-look/> (accessed 05.04.2022)

3. 6 Amazing Transformations of Derelict, Damaged and Abandoned Buildings [electronic resource]- <https://architizer.com/blog/inspiration/stories/ruin-and-redemption-amazing-building-transformations/> (accessed 05.04.2022)

4. The Rothermanni quarter. From industrial to creative [electronic resource] https://genplanmos.ru/publication/2021_06_09_kvartal-rotermanni/ / (accessed 05.04.2022)

5. TOP 10 impressive examples of redevelopment of buildings [electronic resource] https://www.architime.ru/specarch/top_10_redevelopment/reconstruction.htm (accessed 05.04.2022)

6. World experience: how to revive abandoned industrial zones [electronic resource] <https://strelkamag.com/ru/article/mirovoi-opyt-kak-zarubezhom-ozhivlyayut-zabroshennye-promzony> (accessed 05.04.2022)