

Д.С. РЫБАКОВА  
А.С. ФЕДОТОВ

## РОЛЬ КОНТЕКСТА ПРИ РЕАБИЛИТАЦИИ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ, НАРУШЕННЫХ ПРОМЫШЛЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

ROLE OF THE CONTEXT IN THE REHABILITATION OF URBAN AREAS DISTURBED  
BY INDUSTRIAL ACTIVITY

*Статья посвящена исследованию проблем городских территорий, нарушенных промышленной деятельностью, а также методам их реабилитации и включения в общественную жизнь города. В ходе исследования был проанализирован отечественный и зарубежный опыт на примере реализованных объектов последних 10-15 лет, отражающих два принципиальных подхода к решению данного вопроса: снос и полная очистка территории с последующим новым строительством; полное или частичное изменение функциональной программы объекта с сохранением наиболее ценных с архитектурно-планировочной точки зрения элементов среды и дополнением их современными архитектурными объектами (реконструкция). Перечислены и классифицированы методы реконструкции: реставрация, модернизация, реструктуризация, ревитализация и реновация. По результатам исследования выявлен главный принцип, которым должны руководствоваться архитекторы – внимательность к контексту места во всех его проявлениях (историческому, социальному, образно-эмоциональному, природному или городскому).*

**Ключевые слова:** городской контекст, промышленные зоны, адаптация, снос, реконструкция

*The article is devoted to the study of problems of urban areas, disturbed by industrial activity, as well as methods of their rehabilitation and inclusion in the city public life. In the course of the research domestic and foreign experience was analyzed using the example of realized objects of the last 10-15 years reflecting two principal approaches to solving this issue: demolition and complete cleaning of the territory with subsequent new construction; full or partial modification of the functional program of the facility while preserving the most valuable elements from the architectural and planning point of view, and complementing them with modern architectural objects (reconstruction). The methods of reconstruction are listed and classified: restoration, modernization, restructuring, revitalization and renovation. According to the results of the research the main principle that architects should follow is attention to the context of the place in all its manifestations (historical, social, figurative-emotional, natural or urban).*

**Keywords:** urban context, industrial zones, adaptation, demolition, reconstruction

С конца XVIII в. промышленность играла важную роль в жизни человечества. Как в России, так и в других странах мира промышленные предприятия строились преимущественно на городских окраинах в специально отведенных для этого зонах. Однако с развитием и ростом городов эти территории постепенно заполнялись жилой застройкой, а также различными общественными, культурными объектами и инфраструктурой. В итоге промышленные зоны постепенно сместились и стали располагаться в центральных городских районах [1].

Прогресс не стоит на месте, и опыт последних десятилетий показывает, что смена тенденций и развитие технологий производства привели к тому, что функциональные структуры и архитектура предприятий подвергаются определенным трансформациям: либо подстраиваются под новые задачи, либо постепенно приходят в упадок вместе с закрытием самих предприятий. Причем последний вариант является наиболее распространенным, что в свою оче-

редь приводит к деградации среды этих районов и превращению огромных территорий в неосвоенные, нефункциональные белые пятна на генеральном плане города.

Реабилитация территорий, нарушенных промышленной деятельностью, является сегодня одной из главных задач для многих крупных городов России и мира. Целесообразность и рентабельность таких мероприятий объясняется не только экономическими, градостроительными или экологическими аспектами. Социальные, культурные, эстетические составляющие этого процесса также немаловажны.

По мнению ученых, термин «реабилитация» по отношению к городским территориям впервые стал применяться за рубежом после Второй мировой войны в связи с необходимостью восстановления и реконструкции европейских городов [2]. Под «реабилитацией» тогда понималось общее восстановление городской среды: снос разрушенных, руинированных зданий, не пригодных к использованию,

строительство на их месте новых сооружений или обустройство освобожденных территорий под рекреационные зоны. В российской градостроительной практике вопрос обновления промышленных территорий возник гораздо позже, и предпосылками этого процесса стали коренные изменения в экономической сфере [2]. Потому, являясь относительно молодым процессом для нашей страны, реабилитация как понятие встречается достаточно редко в отечественной литературе по архитектуре и градостроительству.

При разработке проектов реабилитации депрессивных территорий архитекторами используются различные методы, выбор которых зависит от социальных, политических, экономических, природно-климатических и множества других факторов. К социальным факторам относится желание населения улучшить показатели качества жизни. Политическим фактором является позиция органов местного самоуправления. К экономическим можно отнести возможности бюджетов потенциальных инвесторов, населения и города. А природно-климатическим фактором является невозможность использования определенных методов ввиду неблагоприятных условий [2].

Анализируя наиболее удачные проекты современных архитекторов, можно выявить два принципиальных подхода, которыми они пользуются, работая с городскими территориями, нарушенными промышленной деятельностью. Первый из них и самый кардинальный – это **снос**, когда полная рефункционализация среды проводится путем демонтажа всех или подавляющего большинства объектов, конструкций и инженерных сооружений, расположенных на этой территории.

Казалось бы, нет ничего проще, чем разрушить старые структуры, связи и границы и, как завещал Ле Корбюзье, «строить свободно, на вольном воздухе, ... и на месте несуразной, бессмысленной застройки производить планомерную застройку» [3]. Однако в реальности такой подход сопряжен с рядом трудностей.

Так как мы имеем дело с промышленным производством, одним из главных становится вопрос экологии, затрагивающий проблемы очистки территорий от отходов вредных производств, а также строительного мусора – бетона, стекла, металла и т.д. Мусор обычно вывозится с площадки, после чего его прессуют или измельчают и передают предприятиям, специализирующимся на переработке конкретных видов отходов путем захоронения, сжигания, компостирования или переработки [4–6]. Оздоровление (рекультивация) почв, загрязненных отходами вредных производств (нефтехимического, металлургического и др.), чаще всего производится путем вывоза части грунта на специализированные полигоны с последующей его детоксикацией.

Другим проблемным вопросом становится непосредственно техническая и технологическая сторона такого процесса, как снос зданий. Демонтаж старых заводов осложняется тем, что их формы и конструктивные особенности очень разнообразны.

Потому процесс сноса всегда должен предварять подготовительный этап, включающий в себя исследование технического и конструктивного состояния построек, их расположение относительно других объектов, а также выявление степени риска обрушения конструкций, наличие коммуникационных сетей и подземных пространств.

Третья проблема носит экономический характер, поскольку все вышеперечисленные меры сложно назвать дешевыми. Не стоит также забывать и о правовых вопросах, а именно об оформлении специализированной разрешительной документации для проведения работ по демонтажу и сносу. Оформление бумаг такого рода может быть осложнено тем, что некоторые производственные здания могут носить статус памятников и находиться под охраной государства.

Кроме озвученных экономических, правовых и технологических трудностей, такой подход имеет ряд социальных и эстетических проблем. Человек – существо историческое, наделенное развитым чувством социальной принадлежности. По словам норвежского теоретика архитектуры Кристиана Норберг-Шульца, человеку для самосознания и самоопределения в какой-либо среде необходимо «уметь, во-первых, сориентировать себя: он должен знать, где находится. Но также он должен отождествлять себя с окружающей средой, то есть знать, «как» он в ней находится» [4, с. 19]. Человек должен иметь возможность идентифицировать себя с психологической и социальной средой, ощущать принадлежность к определенной культурной общности и чувствовать свою сопричастность к происходящим в ней процессам [5], что в свою очередь возможно благодаря культурным связям и различным местным традициям.

К сожалению, многие современные проекты, в основе которых заложен именно такой подход к реабилитации территорий (снос с полной рефункционализацией), являются отрицательными примерами, демонстрирующими пренебрежение к городскому контексту и нежелание адаптировать существующие здания под новые задачи. Именно такой путь был выбран застройщиком при реализации *жилого комплекса «Столичный»* в Барнауле. Проект, подготовленный местной архитектурной мастерской, обещал стать новой архитектурной доминантой, разместившись в самом центре города рядом с площадью Октября на территории бывшего завода по производству молочной продукции. В составе комплекса были запроектированы здания средней этажности и 22-этажная башня, увенчанная шпилем и имеющая четкое заимствование стиля «сталинских высоток». «Рабски копировать прошлое – это обрекать себя на ложь, это создавать в принципе фальшивое, ибо современные здания не будут строиться древними методами, а возведение архаичных сооружений с применением современной строительной техники может привести лишь к бессмысленному подражанию произведениям прошлых эпох», – гласит текст Афинской хартии [6, с. 115]. Однако проектировщики, разместивших этот объект в среде типовых

пятиэтажных «хрущевок», это явно не заботило, а вкуче с проектными ошибками, узкими проездами и недостаточной инсоляцией соседних домов этот проект стал одним из самых критикуемых в 2017 г.

Тем не менее в современной архитектурно-строительной практике есть место и положительным примерам. Так, при разработке проекта жилого квартала Кюперсбуш (*Siedlung Küppersbusch*) в центре небольшого промышленного городка Гельзенкирхен (*Gelsenkirchen*), расположенного на территории Рурского угольного бассейна в Германии, архитекторы использовали иные методы. Жилой район, состоящий из двух-, трехэтажных домов с выходами на небольшие придомовые участки и общей парковой зоной, был возведен на территории, некогда ранее принадлежавшей промышленному гиганту. Австрийские архитекторы Майкла Шишкович (*Michael Szyzkowitz*) и Карла Ковальски (*Karla Kowalski*) в основу своего проекта заложили идеи о традиционном типе расселения: архитектура домов и форма совместного проживания стала своего рода «возвращением к корням» – к историческим поселениям вокруг угольных и металлургических шахт в этом районе, позволив тем самым установить метафизическую связь нового квартала с культурным контекстом этого места.

Другим принципиальным подходом к работе с территориями, нарушенными промышленной деятельностью, является реконструкция – видоизменение существующих основных фондов на основе их технического совершенствования с последующим повторным использованием. Параллельно с этим может быть проведена полная или частичная рефункционализацией самого предприятия. К числу методов проведения реконструкции можно отнести реставрацию, модернизацию, реструктуризацию, ревизитализацию и реновацию [2], каждый из которых имеет как уникальные приемы и способы, так и имеющие сходства между собой.

Реставрация подразумевает проведение работ по восстановлению эстетических качеств архитектурных объектов, а также их первоначального исторического облика, утраченного за годы эксплуатации или под воздействием иных неблагоприятных внешних факторов (запущение, разрушение и др.). Как метод, реставрация наиболее часто используется в отношении зданий, относящихся к числу памятников архитектуры, как это произошло с корпусами *Медеплавильного и кабельного завода Товарищества «Алексеев, Вишняков, Шамшин»*, датируемыми концом XIX – началом XX в. и являющимися объектами культурного наследия регионального значения. В 2003 г. московскими архитекторами была проведена их реставрация с частичной рефункционализацией: производственные здания были переоборудованы под офисный центр и жилые апартаменты, а бывшее здание театра для рабочих фабрики, построенное здесь по инициативе К.С. Станиславского еще в 1904 г., сохранило статус театральной площадки, где разместилась «Студия театрального искусства» под руководством Сергея Женовача. Реставрацион-

ные работы включали в себя: расчистку фасадов от загрязнений, поздних слоев покраски и восстановление их первоначального вида по архивным данным; сохранение некоторых исторических элементов интерьера; сохранение первоначального рисунка кирпичной кладки и использование кирпичей аналогичного размера при переоблицовке наружных стен; восстановление утраченных элементов кровли.

Модернизация относится к числу методов, позволяющих проводить реабилитацию промышленных территорий с полным сохранением существующих производственных функций. В этом случае поводится усовершенствование технологического процесса производства с возможным переходом на новые образцы оборудования, а также техническое состояние площадок и зданий, где оно размещается.

Реструктуризация затрагивает сферу, связанную с изменением и оптимизацией внутренних структур промышленных территорий, а инструментами в этом процессе становятся не только экономические, правовые, управленческие аспекты, но и особенности социального взаимодействия людей, и эстетика архитектурных форм.

Оба эти метода чаще всего работают в связке, что позволяет повысить производительность и прибыль предприятия, а также снизить физический и моральный износ объектов, придать им современный облик, сделать среду комфортной для работы и пребывания людей, как это можно видеть в проекте реконструкции швейной фабрики *Виет Вуон (Viet Vuong Co., Ltd.)*. Архитекторы из группы *VTN Architects* предложили пересмотреть принцип взаимосвязи между администрацией, работниками и посетителями. Глухие перегородки и система цехов, существовавшие здесь ранее, были заменены на большие витражные системы, объединившие пространство и сделавшие его более светлым и гостеприимным, а использование кирпича и бамбука в качестве отделочных материалов позволило объекту приобрести местную идентичность. В проекте модернизации другой швейной фабрики, *Дэзино Эко (Desino Eco Manufactory)* архитектор Хо Хью (*Ho Khue Architects*) для объединения пространства и создания более лояльных коммуникативных связей между работниками помимо стеклянных перегородок использовал атриум с расположенным вокруг него так называемым «креативным пространством», позволяющим всем желающим свободно общаться и обсуждать различные идеи. Использование вьющихся растений вдоль фасадного остекления стало одновременно и своеобразным экологичным инструментом для терморегуляции, и элементом, повышающим эстетическую привлекательность пространства фабрики.

Оживление промышленных территорий путем создания новых или восстановления утраченных внешних связей с окружающим городским контекстом, поиск возможностей для активного формирования новых социальных связей, проектирование качественной и комфортной среды, дающей людям возможности для творческого самовыражения, – все это является характерными особенностями такого

метода реабилитации, как *ревитализация*. По мнению специалистов, этот метод сегодня является одним из самых перспективных, хотя на теоретическом уровне он исследован достаточно слабо, поскольку является очень трудоемким и многогранным процессом и зависит всегда от конкретных условий места [2].

Ревитализация может проводиться на функционирующих предприятиях в рамках их реконструкции, как это можно увидеть в *проекте реабилитации территорий экспортной промышленной зоны Пудун* в Шанхае. Перед архитекторами проектной группы Space Cube Design Lab была поставлена задача: превратить старые двухэтажные промышленные цеха в современные офисные здания с организованными зонами отдыха, удобными коммуникативными связями для пешеходов и доступными парковками. Свою концепцию они охарактеризовали как «элегантное, удобное, простое и эффективное офисное пространство-сад» [7], превратив устаревшую структуру промышленной территории в современную рабочую зону.

Ревитализация территории совместно с рефункционализацией зданий была осуществлена в рамках *проекта реконструкции Вэньжоуской мукомольной фабрики*, расположенной в старой части города на берегу реки Удзян. Цель проекта заключалась в превращении мельницы в современное многофункциональное пространство для отдыха, развлечений и культурно-досуговой жизни. Особое внимание архитекторы уделяли сочетанию старых и новых конструктивных систем, созданию разнообразных пространств, а также выбору наиболее выгодных видовых точек, откуда люди могли бы созерцать красоту прибрежного ландшафта или старые промышленные элементы, сохраненные в качестве артефактов и идентификаторов этого места. В итоге бывший мукомольный завод стал популярной городской площадкой для проведения выставок, культурных и спортивных мероприятий, тем самым заставляя людей чувствовать, что старая промышленная территория получила новую жизнь.

В процессе рефункционализации бывшие промышленные территории могут становиться не только общественными, офисными зонами или культурными кластерами, как это можно было увидеть в предыдущих проектах. Архитекторы из Nova Property Investment Co. предложили превратить бывший лакокрасочный завод в Шанхае в современный *жилой квартал Мини Ливин (MINI LIVING)* с развитой общественно-досуговой функцией: шоурумами, выставочными площадками, садами и скверами, детскими игровыми площадками, магазинами, продуктовым рынком и ресторанами, открытыми и доступными для всех желающих, что способствовало бы активному социальному взаимодействию среди людей, а также включению территории в общественную жизнь города.

*Реновация* является самым емким и комплексным методом, сочетающим в себе элементы всех предыдущих подходов: и реставрации, и модернизации, и реструктуризации, и ревитализации. Реновация обеспечивает восстановление внешних связей территории с городской тканью, формирование оптимальной

коммуникативной структуры внутри самих объектов, обновление функциональной программы и создание новых мест социальной активности, модернизацию конструктивных и инженерных систем зданий с использованием самых современных материалов и технологий, реставрацию и сохранение ценных исторических артефактов, выполняющих роль идентификаторов изучаемого места.

В Таллине, практически в самом центре Старого Города, недалеко от морского побережья, в 1910–1913 гг. по проекту Ганса Шмидта на территории газового завода была построена электростанция, призванная обеспечивать централизованное теплоснабжение всего города. За годы работы она пережила бомбежки Второй мировой, сумела восстановиться и была одной из самых крупных электростанций в Европе, однако в 1979 г. прекратила функционирование вместе с закрытием самого завода. Через несколько лет пребывания в состоянии запустения электростанция вновь открыла свои двери, но уже в качестве музея энергетики, хотя по факту эта простая рефункционализация не смогла в полной мере решить главную проблему – превратить депрессивную территорию в новое место социальной активности. Поэтому в рамках реновации архитекторами Сири Вальнер (Siiri Vallner) и Индрек Пейлом (Indrek Peil) из бюро Кавакава (Kavakava) был предложен комплекс мер, способных возродить привлекательность данной территории.

По словам разработчиков, главными принципами *проекта Таллинского креативного центра (Tallinn Creative Hub)* стали открытость и простота пространственной организации, поскольку именно этого требует специфика новой функциональной направленности комплекса: здания и площадки должны быть легко трансформируемы под различный вид мероприятий, будь то концерты, фестивали, выставки, семинары, лекции, конференции или иные цели творческой индустрии, а также быть доступны для посещения всем желающим [8].

Сами здания бывшей электростанции являются памятниками и находятся под охраной, потому при работе с ними архитекторы использовали максимально деликатный подход, стараясь сохранить их первоначальный облик, но вместе с тем используя грубые материалы, соответствующие ранее используемым: необработанный бетон, сталь, кирпич.

Что касается технического и инженерного оснащения, то можно сказать, что креативный центр имеет самое современное оборудование. Одной из идей разработчиков было разнообразить рабочее пространство офисов и творческих студий элементами диджитал-арта и интерактивными поверхностями, имитирующими природные явления: движение порывов ветра или колебания морских волн. «В природе нет ничего цифрового, в цифровом мире нет природы. Цифровая установка «Flow» объединяет обе эти мощные стихии в единую художественную систему и показывает связь человека с природой даже в век высоких технологий» [9].

**Выводы.** Подводя итог проведенному исследованию, можно отметить, что в современной зарубежной и отечественной архитектурной практике существует достаточное количество методик реабилитации бывших промышленных территорий. Но чтобы эта реабилитация стала действительно качественной, главным принципом работы архитекторов должна стать внимательность: к особенностям функционального наполнения объекта, к качеству технического и инженерного оборудования, к качеству материалов, к людям и их национальным особенностям, к истории и, наконец, к городскому контексту в целом – проектные решения должны рождаться на основании конкретных условий места, должны быть продуктом определенной среды, а не предвзятым видением архитектора.

На сегодняшний день политика реабилитации бывших промышленных территорий актуальна для всех развитых стран, ее принципы могут быть применены в любом городе, где возникает необходимость качественной трансформации депрессивной городской среды. Самара в этом случае не становится исключением. Как известно, ввиду особенностей своего географического расположения в период промышленной революции в городе было создано множество предприятий, и их количество увеличивалось вплоть до распада Советского Союза, после чего большая часть заводов обанкротилась, территории пришли в упадок и продолжают пустовать по сей день. Современная ситуация усугубляется неграмотным управлением и распределением финансов, а также самой стратегией развития города.

Сегодня на территории Самары находится большое количество заброшенных заводов, занимавшихся ранее различными видами деятельности (легкая и тяжелая промышленность, химическое, оборонное и другие виды производств), но применение современных методов утилизации отходов и очистки почв, индивидуальный, планомерный и грамотно выстроенный комплексный подход к реабилитации территорий может создать качественно новую среду с разнообразными и привлекательными

для горожан пространствами. А проектные решения, строящиеся на адаптации старых производственных объектов под новые функции в сочетании с минималистичными формами современной архитектуры и принципами объемно-пространственной организации, помогут сохранить уникальный характер среды, заключенный в исторических артефактах, получающих таким образом новую жизнь.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Золотых М.А. Реновация промышленных зон в современных условиях города. // StudArctic forum. Выпуск 2(6), 2017 URL: <http://saf.petrstu.ru/journal/article.php?id=1183> (дата обращения: 19.12.2017)
2. Демидова Е.В. Реабилитация промышленных территорий как части городского пространства // Академический вестник УРАЛНИИПРОЕКТ РААСН. 2013. № 1. С. 8–13.
3. Рыбакова Д.С. Роль контекста в архитектуре модернизма XX века // Научно-исследовательский архитектурный журнал Innovative Project. Т. 1. Вып. №2. Самара, 2016. С. 64–69.
4. Christian Norberg-Schulz. Genius Loci. Towards a phenomenology of architecture. Rizzoli, 1980. С. 212.
5. Самозоров В.А., Рыбакова Д.С. Концепция genius loci в современной архитектуре // Вестник Волжского регионального отделения Российской академии архитектуры и строительных наук. Нижний Новгород, 2016. № 19 С. 63–67.
6. Ле Корбюзье. Три формы расселения. Афинская хартия / пер. с фр. Ж. Розенбаума; послесл. Ю. Бочарова и А. Раппапорт. М.: Стройиздат, 1976. 136 с.
7. Jinqiao 21 Office. Space Cube Design Lab / Archdaily.com URL: <https://www.archdaily.com/552154/jinqiao-21-office-space-cube-design-lab> (дата обращения: 22.12.2017).
8. Tallinn Creative Hub. Kavakava / Archdaily.com URL: <https://www.archdaily.com/802765/tallinn-creative-hub-kavakava> (дата обращения: 22.12.2017).
9. Presidency venue – Tallinn Creative Hub (Kultuurikatel) / Eu2017.ee URL: <https://www.eu2017.ee/presidency-venue-tallinn-creative-hub-kultuurikatel> (дата обращения: 22.12.2017).

Об авторах:

**РЫБАКОВА Дарья Сергеевна**  
ассистент кафедры архитектуры  
Самарский государственный технический университет  
Академия строительства и архитектуры  
443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194  
E-mail: zmej.rr@yandex.ru

**ФЕДОТОВ Александр Сергеевич**  
магистр кафедры архитектуры  
Самарский государственный технический университет  
Академия строительства и архитектуры  
443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194  
E-mail: cmok91737@mail.ru

**RYBAKOVA Daria S.**  
Assistant of the Architecture Chair  
Samara State Technical University  
Academy of Civil Engineering and Architecture  
443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 194  
E-mail: zmej.rr@yandex.ru

**FEDOTOV Alexandr S.**  
Master's Degree Student of the Architecture Chair  
Samara State Technical University  
Academy of Civil Engineering and Architecture  
443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 194  
E-mail: cmok91737@mail.ru

Для цитирования: Рыбакова Д.С., Федотов А.С. Роль контекста при реабилитации городских территорий, нарушенных промышленной деятельностью // Градостроительство и архитектура. 2018. Т.8, №2. С. 117–121. DOI: 10.17673/Vestnik.2018.02.20. For citation: Rybakova D.S., Fedotov A.S. Role of the Context in the Rehabilitation of Urban Areas Disturbed by Industrial Activity // Urban Construction and Architecture. 2018. V.8, 2. Pp. 117–121. DOI: 10.17673/Vestnik.2018.02.20.