

Номинация: Интервью года

Название СМИ: РБК-Недвижимость

Автор: Ольга Мамаева, редактор

Название статьи: Архитектор Сергей Труханов: Хуже новодела нет ничего

Ссылка на материал: <https://realty.rbc.ru/news/597af8f39a7947892c60ce1e>

Основатель архитектурного бюро Т+Т Architects Сергей Труханов рассказал «РБК-Недвижимости» о новой жизни дома-книжки на Новом Арбате, моде на благоустройство и проблемах реновации хрущевок.



Основанное пять лет назад бюро Т+Т Architects сегодня является одним из наиболее активных игроков на столичном архитектурном рынке. В портфеле компании — несколько крупных проектов благоустройства общественных пространств в Москве и регионах, однако главный предмет интереса архитекторов — реновация исторических зданий и промышленных территорий. Месяц назад в Москве завершилась реконструкция бывшей гостиницы «Белград» по проекту бюро, на очереди — реконструкция дома-книжки на Новом Арбате и здания Гидропроекта. Основатель Т+Т Architects Сергей Труханов рассказал о сложностях работы с такими объектами.

— В июле на Московском урбанистическом форуме глава столичного стройкомплекса Марат Хуснуллин анонсировал реорганизацию только в границах Старой Москвы 12,5 тыс. га промзон. Вы много работаете с проектами реконструкции исторических зданий, которые находятся в том числе на таких территориях. В чем главная сложность реновации подобных объектов?

— Работать с такими объектами или территориями всегда сложнее, чем с любыми другими, потому что нужно учитывать множество дополнительных факторов, особенно по части определения функциональной программы. Например, может случиться так, что не будет иметь смысла реновировать бывший промышленный объект, вокруг которого с годами уже сложился, например, спальный район. Пытаться имплементировать в него новые широкие общественные активности может оказаться бессмысленной затеей.

— Почему? Урбанисты в один голос твердят: нужно создавать точки притяжения в спальных районах, чтобы разгрузить центр и оживить периферию.

— Да, как генеральная линия это правильный ход. Но не всегда новая функция, которая может быть применена к объекту реконструкции, укладывается в уже сложившееся окружение. Главная проблема объектов реновации — поиск той функции, которая обоснует необходимость сохранить этот объект. Понятно, что у девелоперов задача одна — чтобы объект приносил прибыль, у города другая — чтобы он не был маргинальной территорией, у горожан задача третья — все оставить как было. Правильно подобранная функция для того или иного объекта должна соединить в одной точке все три разнонаправленных вектора. К сожалению, архитекторов не всегда привлекают к этому процессу.

— Потому что архитектор перестал быть доминирующей фигурой в процессе развития городских территорий?

— Не совсем так, архитектор — мультидисциплинарная профессия, объединяющая множество функций. Реновация исторических зданий и тем более промышленных зон — это и экономика, и социология, и урбанистика, и экология. В процессе должна участвовать целая команда профессионалов. Но проводником в поиске компромисса все равно должен выступать архитектор, потому что он лучше других понимает задачи девелопера, интересы города и потребности людей. В ближайшие годы реновация

заброшенных территорий и объектов станет ключевой темой, потому что будет активно застраиваться пояс МЦК. То, что раньше считалось дикой периферией, начнет превращаться в передовые районы.



— Какие из этих площадок для вас самые интересные?

— Самое интересное из того, что попадалось в последнее время, — бывший троллейбусный парк в районе шоссе Энтузиастов. Он не является памятником архитектуры, но это эффектная промышленная архитектура с мощным общественным потенциалом. Было бы здорово превратить его в новое место силы. Еще очень хочется поработать с объектами советского модернизма, которые, к сожалению, не всегда рассматриваются как объекты, которые необходимо сохранять.

— Вот об этом хотелось бы поговорить подробнее. У вас в портфеле есть несколько таких проектов. Самый свежий пример — реконструкция бывшей гостиницы «Белград» (ныне Azimut) на Смоленской. Насколько сложно работать с такими объектами по сравнению с реконструкцией исторических памятников XVIII—XIX веков?

— Это огромное поле для экспериментов, потому что всякий раз приходится придумывать для привычных сооружений новые смыслы. Из всех модернистских зданий, с которыми нам удалось поработать, «Белград» —

единственный объект, где мы не меняли функцию. Там исторически была гостиница, и она же осталась. Для всех остальных зданий все же приходится менять функцию. Например, одна из «книжек» на Новом Арбате, с которой мы сейчас работаем, превратится из административного здания в гостиничный комплекс с апартаментами.



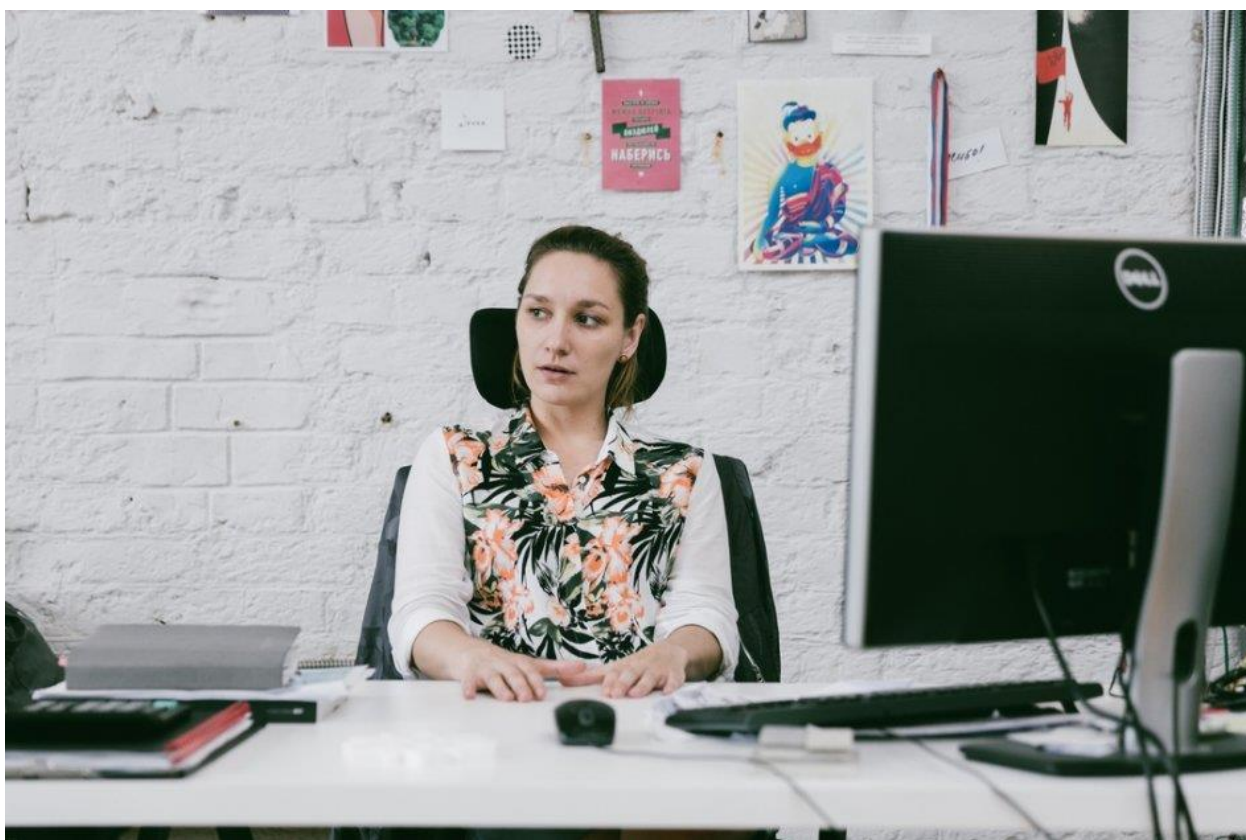
В здании Гидропроекта мы планируем реконструировать стилобатную часть, сейчас вместе с маркетологами думаем, как открыть эту зону городу, сделать ее одинаково интересной как для собственников, так и для горожан. Сегодня здание Гидропроекта воспринимается как большой медиаэкран, причем он таким был с 1970-х годов, когда на нем висел портрет Ленина, то есть функция не поменялась. Нам же предстоит это исправить. Здание стоит на стрелке Волоколамского и Ленинградского шоссе, там огромный дневной и ночной трафик, рядом много институтов, офисов, жилой фонд, но при этом есть острая нехватка общественных пространств.

Наша задача — включить этот объект в окружающую жизнь, для этого мы рассматриваем различные варианты функционального наполнения: размещение небольших торговых галерей, возможно, учебных центров и коворкингов, госучреждений (например, МФК), то есть всего того, что создаст дополнительный неконечный приток людей.

— Но в техническом отношении работать с такими зданиями очевидно проще, чем с фабричными комплексами и мельницами позапрошлого века. Значит ли, что скучнее?

— Отнюдь. С такими объектами всегда очень сложно и потому интересно работать — приходится балансировать между необходимостью сохранить то, что есть, и желанием привнести что-то новое. Когда работаешь с ярко выраженным историческим объектом, твоя единственная задача — быть предельно деликатным, почти незаметным. Ты не имеешь права что-то менять, как-то самовыражаться. Чем свежее здание, тем сложнее вычленить то, за что стоит зацепиться, что непременно нужно сохранить.

Например, в случае с «Белградом», помимо основного варианта, который поддерживал изначальный замысел в парности двух зданий, мы рассматривали дополнительные варианты, как по-новому интерпретировать старый фасад, который контрастировал бы с фасадами соседней башни-близнеца, где находится гостиница «Золотое кольцо». В итоге, учитывая градостроительную значимость объекта, на Архитектурном совете было принято решение сохранить изначальное единообразие и парность этих двух зданий.



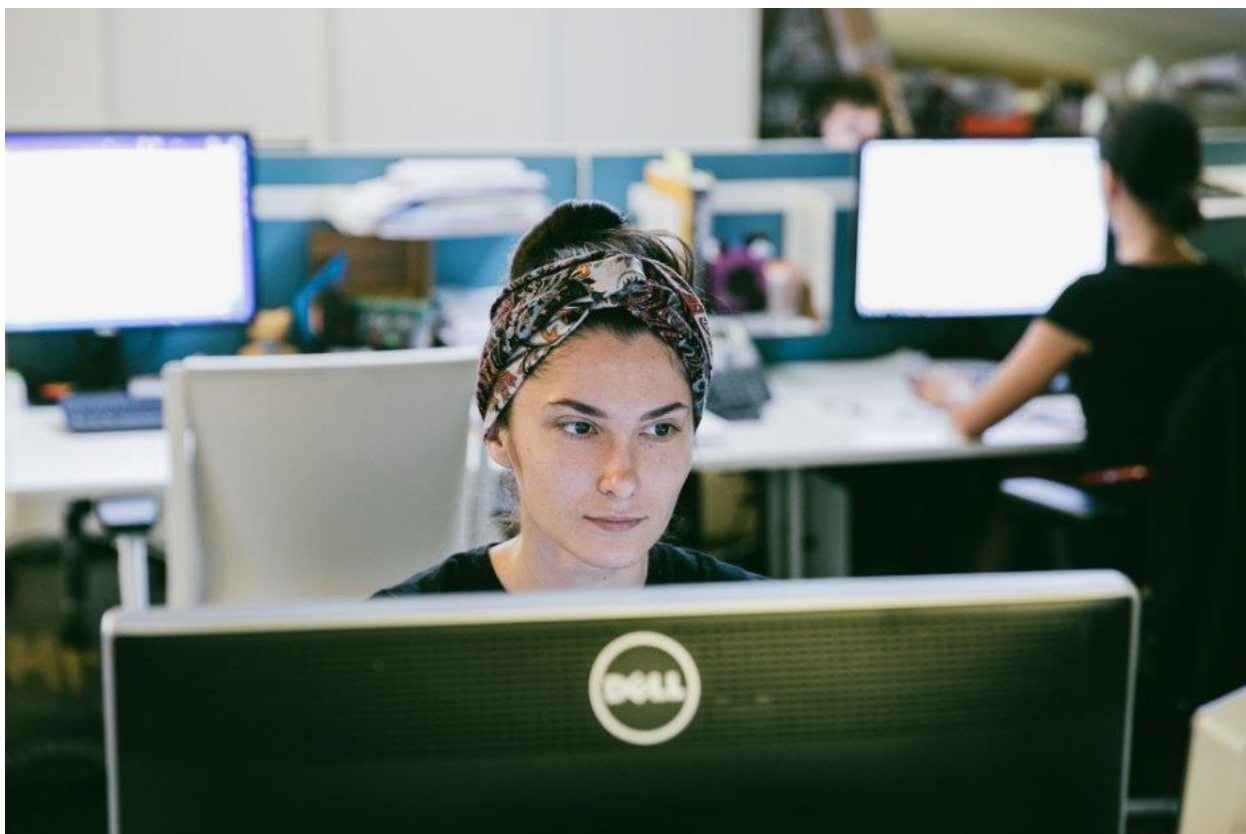
— Но они все равно выглядят неодинаково, не так, как в 1970-е, когда их только построили.

— Это было неизбежно. Мы с самого начала решили, что не будем привязываться к «Золотому кольцу», которое в результате реконструкции частично поменяло свой изначальный облик: изменился цвет фасадного профиля и ламелей, стал «золотым», изменился цвет стекла и появилась характерная надстройка. Мы же в части фасадных решений ориентировались на оригинальный проект, для чего изучали архивные чертежи.

— За что вы решили зацепиться в посохинской «книжке» на Новом Арбате?

— С точки зрения внутренней реновации изменится многое. Мы оставляем весь каркас и планировочную структуру, но делаем новую нарезку, меняем функционал и компоновку помещений по стилобатной части, полностью модернизируем все инженерные системы здания. Благодаря тому что дом строился как административное здание с коридорно-кабинетной структурой, мы сейчас имеем возможность безболезненно адаптировать его под гостиницу и апартаменты.

Небольшая глубина корпуса, частая нарезка помещений позволяют минимизировать потерю жилых площадей и уложиться в экономику проекта. Что касается внешнего облика высотки, то мы идем по проторенной дороге: поскольку одна «книжка» уже пережила реконструкцию, стараемся на нее ориентироваться, чтобы сохранить ансамбль. То есть с точки зрения фасадных решений у нас не очень много свободы, и это хорошо.



Сложнее со стилобатной частью, которая за последние годы превратилась в дикий «шанхай» с мусорными вывесками и императорскими коронами, который, конечно, не был предусмотрен первоначальным проектом. В чертежах Посохина нет никакого декора фасадов, никакой дополнительной идентификации. Но мы, к сожалению, не можем воссоздавать изначальное чистое проектное решение в одиночку, без участия всех остальных зданий, потому что иначе наша входная группа просто «провалится». Сейчас ищем золотую середину.

— В прошлом году бюро «Рождественка» завершило реставрацию флигеля «Руина» на территории Музея архитектуры им. А. В. Щусева. Проект заслуженно собрал множество наград. Это единственный у нас пример реставрации памятника по принципам Венецианской хартии, когда сохраняется каждый исторический слой. Почему в России этот метод работы вообще не практикуется?

— Думаю, потому что девелоперам не всегда выгодно инвестировать в такие проекты, а государству — слишком дорого. Несколько лет назад, еще до создания бюро Т+Т, у нас был опыт реставрации памятника регионального значения — мельницы в Оренбурге. Мы проделали большую работу по восстановлению как самого здания, так и отдельных ценных элементов, лестниц, ставень, вплоть до того, что искали старый кирпич, идентичный тому, что использовался при строительстве мельницы, и привозили на объект.

Мы не ориентировались на Венецианскую хартию, но старались максимально деликатно подойти к работе, сохранив все, что только возможно. Хуже новодела нет ничего. Но когда работаешь с историческим объектом, очень сложно не превратить его в новодел. Это кропотливая и долгая работа, которая в России сегодня никому не нужна.



— У вас в команде есть профессиональные реставраторы?

— Нет, при необходимости мы привлекаем команду из ВООПиК. Они нас консультируют, помогают находить материалы, ведут каждый объект от начала и до конца.

— В регионах такие проекты находят инвесторов или все в основном в Москве?

— Большая часть в столице, но бывают исключения. Например, сейчас работаем над проектом, который начинался как реконструкция Уральского приборостроительного завода в клубный дом. Несколько лет назад мы выиграли международный конкурс, но проект какое-то время переосмысливался, девелопер искал ту самую функцию, которая оправдала бы реконструкцию объекта. Поскольку завод расположен в самом центре города, на сложном участке, самое экономически эффективное решение — отказаться от идеи реконструкции и заново перестроить его в элитный жилой дом. Это наиболее острая дилемма таких проектов: не всегда удастся их адаптировать под новые функции и, следовательно, сохранить.





— Может, просто функция подобрана неправильно?

— Для данного объекта все было сделано верно. На недавнем Московском урбанистическом форуме мы презентовали исследование, посвященное реконструкции старых зданий. Решили сделать понятную простую методичку, содержащую максимально полный перечень вопросов, которые нужно задать себе, прежде чем принять решение о судьбе того или иного кандидата на снос. Ответы на эти вопросы неизбежно выведут девелопера на варианты решения, что можно сделать со зданием.

Документ состоит из трех блоков: анализ контекста, анализ внутреннего состояния здания и экономическое обоснование. Для горожан это ликбез, позволяющий понять, почему одни объекты сносятся, а другие сохраняются, для власти и горожан — дорожная карта по развитию таких проблемных объектов в городе. Для наглядности мы взяли старое конструктивистское здание общежития МГЛУ в Петроверигском переулке и детально его разобрали. В результате нашли ему новую функцию, просчитали экономику и прочие детали.



— Что вы придумали?

— Для этого объекта победил сценарий, при котором основной объем занимает трехзвездочная гостиница, здание получает развитую зону retail на первом этаже и ресторан на эксплуатируемой кровле. Этот набор был обусловлен расположением объекта, хорошей пропускной способностью после соединения Петроверигского и Большого Спасоглинищевского переулков, прекрасными видовыми характеристиками, конструктивной и планировочной структурой здания, уровнем доходности инвестиций и многими другими факторами, которые мы анализировали в нашем исследовании.

— Распространить этот опыт на целые кварталы не хотите? Я имею в виду конкурс на реновацию хрущевских кварталов. Вы в нем не участвовали?

— Для меня задача этого конкурса выглядит как призыв придумать стандартный модуль с симпатичными фасадами. Я бы с удовольствием поучаствовал в этой истории, если бы речь шла о большой исследовательской программе, на основании которой был бы застроен конкретный участок. Реновация — хорошая идея, но ее нельзя провернуть за пять месяцев.



— Вы много работаете с благоустройством общественных пространств. Это связано с тем, что на такие проекты появился спрос, или с вашим личным интересом?

— Конечно, если есть спрос, есть и предложение. Лет десять назад все девелоперы хотели делать красивые фасады, потом случилось массовое помешательство на благоустройстве — и архитекторы побежали делать парки, детские площадки и прочие прекрасные вещи. Это связано исключительно с рыночной конъюнктурой: девелоперы поняли, что конкуренция на рынке высока, покупатель стал достаточно искушенным и качество среды сегодня — важный аргумент при покупке жилья. Теперь застройщики конкурируют между собой, у кого больше скамеек, детских площадок и деревьев во дворе. Это и здорово, и смешно, потому что на деле для некоторых застройщиков это не более чем красивая картинка.

— А главное — все это имеет мало отношения к действительно комфортной среде.

— Случается и так. Все эти придомовые территории — замкнутые объекты, не включенные в город, они не живут в отрыве от тех, кто ими пользуется. Компания PRINZIP из Екатеринбурга, один из наших клиентов, в свое время задумалась над тем, что мы делаем красивые фасады, создаем хорошие

планировки, придумываем отличное благоустройство, но совсем не работаем с людьми.



— Как решать эту проблему?

— Они начали менять кардинально свой подход к работе, фокусируясь не только на продукте, который производят, но и на создании коммуникации жильцов, покупателей, поддержании общих ценностей. Мы же как проектировщики закладываем в наши объекты так называемые shared spaces, то есть общественные пространства, одинаково удобные для разных категорий пользователей и задач, от проведения дня рождения до лекции или мастер-класса. Конечно, для девелоперов это обременение, потому что они не смогут эти площади продать, но это плюс для любого объекта, потому что людям нужна коммуникация.

Нужно вытащить людей из смартфонов в реальную жизнь. В одном из жилых комплексов кто-то написал на доске объявлений, что водит экскурсии по городу и готов предложить свои услуги соседям. Через неделю доска заполнилась полностью: кто-то предлагал торты на заказ, кто-то оказывал услуги адвоката, кто-то шил платья.

— Но даже если говорить о технологии благоустройства, здесь тоже масса ограничений, сужающих возможности архитекторов.

— Действующие нормы и стандарты мешают, когда благоустройством занимаются по остаточному принципу. А у нас большая часть проектов делается именно таким образом. На старте проекта к благоустройству подход формальный. Девелоперам важно зайти в экспертизу с определенными показателями по балансу территории. Потом нанимается другой архитектор, который не участвовал в изначальном проектировании здания, и начинает заниматься благоустройством. И ему всегда очень трудно «поженить» проект благоустройства с самим комплексом.

Сейчас эта практика поставлена на поток: большие бюро проектируют здания, а мелкие занимаются благоустройством. Конечно, последним сложнее, потому что вся инженерная разводка по территории изначально делалась без учета будущих изменений. В результате архитектор пытается втиснуть между теплосетью и электрокабелем хоть какое-то озеленение или мачту освещения. Таким образом, все благоустройство сводится к трем искусственным холмикам и редким кустам. А если над проектом работать комплексно изначально, то никакие нормативы не страшны.

#### Справка

Архитектурное бюро T+T Architects основано в 2012 году. Компания специализируется на проектировании жилых и общественных зданий, реновации объектов, дизайне коммерческих и жилых интерьеров. Среди крупнейших реализованных проектов — реконструкция гостиницы «Белград» (сейчас гостиница Azimut), лофт-квартала Studio #8, благоустройство территорий в ЖК River Park и МФК «Савеловский Сити» в Москве, реновация объекта «Мельница Шмидта» в Саратове.