

СОХРАНЕНИЕ ИЛИ СНОС? КОМПРОМИСС!

А.А. Чадович

Московский архитектурный институт (Государственная академия), Москва, Россия

Аннотация

В статье рассматривается зарубежный опыт перепрофилирования устаревших объектов. Показана история развития и теоретического обоснования адаптации объектов исторического, промышленного и культурного наследия, а также основные подходы к процессу их современного использования.

Проведен комплексный анализ адаптивного повторного использования заброшенных объектов. Отмечены градостроительные, социальные, культурные, экономические, экологические, архитектурно-пространственные, теоретические и методологические аспекты процесса перепрофилирования невостребованных объектов. Приведены примеры с иллюстрациями современного использования созданных ранее построек.

В заключение говорится о пользе зарубежного опыта для развития отечественной практики адаптивного повторного использования устаревших объектов.

Ключевые слова: адаптивное повторное использование, реновация, сохранение, конверсия, редевелопмент

PRESERVATION OR DEMOLITION? COMPROMISE!

A. Chadovich

Moscow Institute of Architecture (State Academy), Moscow, Russia

Abstract

The article reviews international experience of conversion of obsolete facilities. The history of evolution and theoretical justification of adaptive reuse is shown, as well as main approaches of the modern usage of historical, industrial and cultural heritage objects.

A comprehensive analysis of the redevelopment of abandoned objects is made. Attention is paid to urban, social, cultural, economic, environmental, spatial, architectural, theoretical and methodological aspects of the conversion of unclaimed object. There are examples with illustrations in the article that show modern usage of previously created structures.

In conclusion, talks about the benefits of foreign experience those are very useful for the development of national adaptive reuse practice.

Key words: adaptive reuse, renovation, conservation, conversion, redevelopment

За рубежом существует ряд устоявшихся терминов, определяющих действия общества, властей, архитекторов в отношении старых и отслуживших промышленных, складских и смежных объектов, которые по ряду причин являются невостребованными и пустующими, но которые, в то же время, несут историческую нагрузку, обладают пространственным, энергетическим и, зачастую, градостроительным потенциалом. Эти объекты потеряли свою изначальную функциональную нагрузку в связи с техническим прогрессом, историческим развитием, политическими или экономическими подвижками и с рядом

факторов, происходящих в жизни современного общества в целом и в местах их «прописки», непосредственно.

Адаптивное повторное использование (adaptive reuse) – является наиболее общим и распространенным термином, относящимся к процессу использования старых участков и зданий для иных функций, чем те, которые в них закладывались изначально. Оно связано с политическим, социальным и экономическим отношением к вопросам наследия и его сохранения. Адаптивное повторное использование также играет важную роль в таком важном и современном понятии, как устойчивая архитектура. Зачастую объектами адаптации становятся производственные здания, военные объекты, светские и религиозные комплексы.

Конверсия (conversion) – это термин, описывающий процесс восстановления, реконструкции или перестройки фабрик, заводов, складов, доков и т.д., имеющих историческую нагрузку, с современным использованием их под иные цели. Такие объекты зачастую становятся торговыми, выставочными, образовательными, даже жилыми или сочетают в себе ряд разносторонних моно функций.

Реадаптация (readaptation) – комплекс мероприятий, направленный на восстановление тех или иных утраченных функций объекта, содействующий его приспособлению к современным условиям жизни. Этот термин берет свое начало в медицине и психологии.

Реновация (renovation) – процесс восстановления или замещения выбывшего из строя объекта, агрегата, оборудования или здания путем замены его деталей, починки неисправностей, смены функциональной нагрузки, добавления или улучшения его пространственной конструкции, расширения его границ и т.д. Также реновация может включать полный снос объекта с целью освобождения площадки под новое строительство. В этой ситуации важную роль играет историческая и социальная значимость объекта.

Ремоделинг (remodeling) – определение, которым часто заменяют термин «реновация». В самых общих чертах означает улучшение, восстановление или доработку здания.

Рециклинг (recycling) – технология повторного использования материалов или ресурсов. Может относиться к строительным материалам и конструкциям, энергетическим и пространственным ресурсам, социальной и функциональной значимости объекта.

Модернизация (retrofitting) - усовершенствование, обновление объекта, приведение его в соответствие с новыми требованиями и нормами, техническими условиями, показателями качества. Показывает возможности современного использования объектов путем восстановления их изначальной функции.

Как мы видим, эти термины описывают, по большому счету, одни и те же процессы. Есть ли все-таки разница между ними? Существенной – нет. Все они являют миру принципы современного использования промышленных объектов и комплексов, их участков и прилегающих территорий. Наряду с освоением заброшенных территорий, они считаются ключевым фактором в сохранении земель и сокращении городской застройки. Их можно охарактеризовать как компромиссное решение между историческим сохранением и сносом здания. Это современный подход. Смотреть в будущее, опираясь на прошлое!

Может показаться, что список возможных подходов к решению этой проблемы никак не может ограничиться несколькими понятиями, которые, по сути, описывают одно и то же.

Действительно, часто мы слышим такие термины, как реконструкция, восстановление, архитектурное сохранение, фасадализм, реставрация и т.д.

Каждый из них является отдельно взятым процессом архитектурного, инженерного и художественного характера, имеющим свое историческое место и отвечающим на свои конкретные вопросы, которые затрагивают лишь часть проблемы. Это тот «набор инструментов», которым пользуется архитектор при моделировании процессов современного использования вышеуказанных объектов. Богатый выбор этих инструментов действия способствует многообразию архитектурных решений.

На сегодняшний день работа с существующими зданиями, их восстановление, адаптивное освоение, моделирование процессов современного использования дают прекрасную возможность творческой реализации, профессионального роста и способствуют конкурсной и соревновательной мотивации в работе архитектурных бюро и фирм [1].

Наряду с этими устоявшимися понятиями, появляются новые веяния, связанные не только с архитектурным решением задач. Все больше внимания уделяется такому смежному процессу, как редевелопмент.

Редевелопмент представляет собой изменение функционального назначения объекта с целью его наиболее эффективного использования. Он основан на экономическом исследовании объекта и прилегающих территорий. Проблемы, с которыми приходится сталкиваться при редевелопменте, связаны не только с сопротивлением властей, привлечением инвестиций, реконструкцией устаревших коммуникаций, сетей и транспортных магистралей. Одна из самых существенных проблем - это квалифицированное управление проектом на всех стадиях его реализации. Редевелопмент - задача не только комплексная, но и всегда уникальная, требующая специалистов, способных решать нестандартные задачи, находящиеся на стыках различных областей. Например таких, как согласования, строительство, проектирование, экономический анализ, логистика и маркетинг. Редевелопмент, как таковой, не является архитектурным термином. Многие скептики утверждают, что прибегая к его использованию, человек переходит из одной сферы деятельности в другую, так сказать, кладет творчество на алтарь практицизма. Тем не менее, это явление имеет все большее практическое распространение и вербальное оглашение.

Таким образом, редевелопмент можно также смело занести в палитру моделирования, из которой творятся холсты современного использования промышленных объектов.

Моделирование процессов современного использования объектов промышленности может являться частью прогнозирования, планирования и реализации программы обновления города. Обновление города являет собой реконструкцию городских территорий, повышение плотности застройки, решение транспортных и социальных вопросов. Обновление города может быть связано с изменением его функциональной нагрузки (переход от промышленного профиля к научному или культурному), с переносом промышленности, реновацией ее территорий и объектов, с демографическим ростом, с отчуждением частной собственности для общественных нужд и т.д.

Зачастую процесс современного использования объектов зависит исключительно от девелоперских компаний, личных интересов или рекламных амбиций. Но можно выделить некоторые основополагающие критерии, по которым происходит выбор между сносом и повторным использованием:

1. Географическое расположение участка в структуре населенного пункта.
2. Социальная важность площадки и объекта.
3. Историческое значение объекта.

4. Его важность с точки зрения целостного восприятия места во взаимодействии с окружающей средой.
5. Занесенность объекта в реестр исторического, промышленного или культурного наследия и т.п.
6. Экологические характеристики объекта.
7. Урон, нанесенный объекту и площадке.
8. Состояние конструкций и элементов.
9. Потенциал для повторного использования (объемно-пространственный, конструктивный, энергетический, экономический).

В современной теории и практике сохранения исторического наследия адаптивное повторное использование считается важным стратегическим подходом [3].

Адаптация существующих зданий под иные функции не является новым феноменом. В прошедшие времена конструктивно надежные здания приспособлялись для соответствия новым нуждам и требованиям без всяких вопросов и проблем. Например, во времена Возрождения памятники классической эпохи приспособлялись под новые функции, во время Великой Французской Революции культовые сооружения использовались в производственных или военных целях. Эти изменения, тем не менее, проводились исключительно в прагматичных целях, без каких-либо намеков на сохранение исторического наследия. Основной подоплёкой являлась финансовая и функциональная выгода.

Теоретический подход к адаптивному повторному использованию был создан только в XIX веке, когда французский архитектор, реставратор и искусствовед Эжен Эммануэль Виолле-ле-Дюк (1814 - 1879) распознал в адаптивном повторном использовании путь к сохранению памятников архитектуры и истории. Он аргументировал это тем, что лучшим способом сохранить здание является поиск для него новой функции и дальнейшее соответствие потребностям этой функции так, чтобы не было желания вводить в объект еще какие-либо изменения или иные функциональные модификации [4]. В идеях реставрации здания он выходил за рамки обычного подновления, перестройки или реконструкции.

Его идеи, однако, были не одобрены и оспорены английским писателем и теоретиком искусства Джоном Рёскиным (1819 - 1900) и его учеником Уильямом Моррисом (1834 - 1896). Он упрекал Виолле-ле-Дюка в том, что после его реставрации нельзя собрать даже обломков настоящей старины. Рёскин провозглашал «принцип верности Природе». Подобно тому, как в природе существует шарм законченности предмета, отражающий индивидуальный дизайн природы, в каждом объекте существует своя неповторимость, которую нельзя изменять, или трактовать как-то иначе, чем есть на самом деле. Они утверждали, что невозможно восстановить что-либо некогда великое и прекрасное, как невозможно оживить мертвеца [5]. Для поддержания исторического сохранения, они вместо реставрации и восстановления предлагали регулярный уход и техническое обслуживание здания.

В начале XX века конфликт между этими двумя противоположными взглядами на реставрацию был разрешен австрийским теоретиком и историком искусств Алоизом Риглем (1858 – 1905). Он приписывал конфликт между этими теориями различным отношениям их к памятникам архитектуры и истории. Ригль отличает разные типы значимости объектов. Он группирует объекты памятного значения (включая старинные объекты, объекты исторического значения, объекты международного значения и т.д.) и противопоставляет их объектам современного значения (включая объекты, ценные с

точки зрения функционального и энергетического потенциала, возможности использования, искусства или новизны) [6]. Включив в систему определения ценности и классификации зданий возможность их современного использования, он определил адаптивное повторное использование как свойственную черту в современном сохранении наследия [1].

В послевоенное время архитекторы стремились создавать новые здания, которые кардинально порывали отношения со всем старым и академичным. Реакцией на повсеместное разрушение и возведение новых зданий стал возрастающий интерес к сохранению любых построек [2]. С этих пор адаптивное повторное использование стало ключевой темой для многих научных конференций по архитектуре и историческому сохранению.

В США, Канаде и Австралии повторное использование промышленных зданий, складских и прилегающих территорий началось около полувека назад. Развитие промышленности в XIX и начале XX века привело к строительству тысяч заводов и производственных зданий. Это повлекло за собой развитие и создание городов, основной градообразующей функцией которых являлась промышленность – текстильная, обувная, машинная, военная и др. Глобализация изменила мировую экономику, что в значительной мере предопределило состояние промышленных объектов.

Города стали терять свою изначальную градообразующую функцию. Многие пустующие здания стали объектами вандализма. Все это привело к упадку этих населенных пунктов. В Европе и Англии имел место схожий сценарий, развернувшийся здесь чуть позже. Изначально адаптивному использованию были подвержены замки и имения феодальной эпохи. Чаще всего они переоборудовались под музеи и гостиницы. Но проблема опустевших промышленных зданий и зон здесь также актуальна.

С развитием теоретической и практической базы адаптивного использования зданий развивались и различные теории, основанные на разных подходах к решению вопроса. Можно выделить три подхода в отношении адаптивного повторного использования: типологический, технический и стратегический подход.

Суть **типологического подхода** заключается в том, что все здания делятся на группы по своей функциональной нагрузке. Например, промышленные, религиозные, общественные, жилые, военные, коммерческие и т.д. В каждую группу можно добавить подгруппы, образованные типологическими особенностями объектов. Например, заводы, склады, фабрики, мельницы, церкви, монастыри, музеи, ратуши, офисы, библиотеки, многоквартирные дома, замки, блокированное жилье, коттеджи, крепости, зенитные укрепления, бараки, рынки, банки, бутики и т.д. Типологическое разделение происходит на базе градостроительного, объемного, конструктивного, пространственного, энергетического и экономического анализа объекта.

Таким образом, получается некая схема классификации объектов по типологическому признаку для последующего современного использования. Существует классификация объектов по возможным адаптивным направлениям. Например, жилье, музеи, театры, конгресс-холлы, офисы, магазины, сакральные объекты, полифункциональные комплексы и т.д. Многие теории утверждают, что для определенных типологических групп зданий возможны определенные адаптивные функции. Типологический подход позволяет создать рекомендательную и регулятивную документацию для упорядочивания и методологии адаптивного повторного использования.

Технический подход заключается в классификации зданий по их конструктивной и пространственной схемам, по несущим способностям и наличию их профицита, по степени пожаро-, термо- и влагостойкости, по акустическим характеристикам, по образованию конденсации и проникновению сырости, по степени разрушения конструктивных и ограждающих элементов, по возможности их восстановления,

улучшения и модернизации и т.д. Сохранение и улучшение прочности здания, его конструктивных и пространственных возможностей, является имплицативной частью адаптивного повторного использования.

Стратегический подход развивается вокруг теоретических концепций развития здания. Во многом проводится метафорическое сравнение с палимпсестом [3] (рукописью на пергаменте поверх смытого или соскобленного текста). По разным источникам и исследователям существует несколько вариантов развития:

1. а) строительство внутри; б) строительство снаружи; в) строительство вокруг; г) строительство вдоль; д) переработка материалов или сохранившихся частей; е) адаптация под новую функцию.
2. а) вставка; б) вмешательство; в) внедрение.
3. а) трансформация; б) адаптация; в) замена; г) правильное техническое обслуживание.
4. а) соответствие; б) объединение (унификация); в) соединение и установление границ.

Все эти варианты ведут к физическому вмешательству и зависят от социально-политической стратегии, исторической и памятной значимости объекта, архитектурного и инженерного мастерства и замысла. Если принято решение сохранить и адаптировать старое здание, работа может принять массу различных форм. Это зависит от количества недостатков, которые надо исправить, от конструктивной способности объекта, от возможности его приспособления к современным условиям жизни. Ведь во многих объектах, построенных около сотни лет назад, нет систем электроснабжения, кондиционирования, отопления и т.д., или эти системы сильно устарели. Степень вмешательства в структуру здания обуславливается позицией в отношении сохранения наследия [7]. Эта позиция зависит непосредственно от действующего законодательства и государственной политики в отношении сохранения исторического наследия. При отсутствии таковых, ответственность за принятие решения относительно ценности объекта и целесообразности вмешательства в его структуру ложится на архитектора.

В разных регионах по всему миру существовали производства, характерные именно для этого края, производства, имеющие свои исторические особенности, производства, сформировавшие экономическую и политическую позицию определенных стран, производства, являющиеся родовым достоянием отдельных семей на протяжении многих веков. Это породило широкий опыт адаптивного использования этих объектов в качестве музеев этих объектов, их производств, материалов, продукции или технологии. Этому также часто способствует конструктивная и пространственная «свобода» таких объектов. Яркими примерами такого решения является переустройство пришедшей в упадок домны в Музей Сталеплавления в Монтеррее в Мексике (Рис. 1а) [9], конверсия солеварни в Салин-ле-Бэн во Франции в Музей Соли (Рис. 1б) [13].

Исторические промышленные объекты чаще всего обеспечены энергетическими ресурсами и транспортными связями. Таким образом, реновация их в офисные и деловые центры является целесообразной, экономически оправданной и выгодной. Сюда же можно отнести гостиничные и торговые комплексы. Такое решение можно встретить в устройстве Бизнес-Парка в Барселоне на базе текстильной фабрики, построенной в 1906 году и внесенной в список Особой Защиты Промышленного Наследия (Рис. 2) [12].

Объемно-планировочные особенности таких предприятий, их энергетический потенциал и немалые площади, позволяют адаптировать их под зрелищные сооружения (театры, концертные залы), библиотеки, учреждения образования или объекты, совмещающие эти функции в различных вариациях (Рис. 3(а-д)). Например, реновация электростанции под офис фирмы Canon в Сент-Луисе (Рис. 3а) [14]. Реновация завода Fiat в Турине с

созданием уникальных выставочных и прогулочных пространств (Рис. 3b) [16]. Великолепное архитектурное и урбанистическое решение адаптивного использования здания огромного завода «Белая Леди» в Эйндховене в Голландии (Рис. 3с) [10]. Создание легендарного концертного зала «Round House» на базе депо по обслуживанию паровозов в Лондоне (Рис. 3d) [11].



a)



b)

Рис. 1(а,б): а) Музей Сталеплавления (Монтеррей, Мексика, арх. Николас Гримшоу);
b) Музей Соли (Салин-ле-Бэн, Франция, арх. Malcotti Roussey Architectes)



Рис. 2. Головной офис здания СМТ (часть Бизнес-Парка 22@, Барселона, Испания, арх. Battle & Roig Architects)



a)



b)



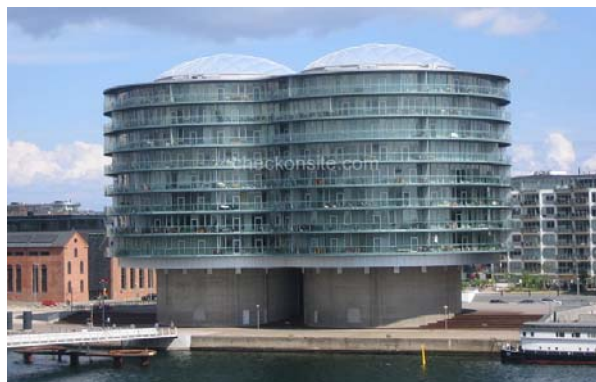
c)



d)

Рис. 3(a-d): а) офис фирмы Canon Design (Сент-Луис, США, арх. Canon Design); б) пинаотека Giovanni e Marella Agnelli (Линготто, Турин, Италия, арх. Ренцо Пиано); с) полифункциональный комплекс «Белая Леди» (Эйндховен, Голландия, арх. Dirrix van Wylick Architekten); d) концертный зал «Round House» (Лондон, Англия, арх. John McAslan + Partners)

Еще одной современной тенденцией является переустройство производственных учреждений под жилищную функцию. Такое жилье, как правило, или решает социальные задачи, или является предметом роскоши и пространством для реализации творческих амбиций. Яркими примерами являются жилой комплекс группы MVRDV в Копенгагене, сделанный на базе газгольдеров, жилой многоквартирный эко-комплекс на базе старой фабрики группы Onion Flat в Филадельфии, полифункциональный комплекс на базе текстильной фабрики недалеко от Кельна, многофункциональный жилой комплекс «Газометр-сити» в Вене, на базе газгольдеров. Также известны многочисленные примеры частного жилья, полученного из элеваторов (так называемые Silo Living), складов, амбаров, небольших домашних производств, пожарных и водонапорных башен и т.д. (Рис. 4(a-f))



a)



b)



c)



d)



e)



f)

Рис. 4(а-ф): а) жилой комплекс (Копенгаген, Дания, арх. MVRDV); б) жилой многоквартирный эко-комплекс (Филадельфия, США, арх. Onion Flat); в) жилой многофункциональный комплекс «Газометр-сити» (Вена, Австрия, арх. Жан Нувель, Вильгельм Хольцбауэр, Манфред Ведорн, Соор Himmelb(l)au); г) жилой дом на базе элеватора (Нью Браунфелс, США); е) жилой дом на базе старой пожарной вышки (США); ф) жилой дом на базе старого амбара (Зютфен, Голландия, арх. SeARCH)

Помимо адаптации под перечисленные функции, возможны различные, менее распространенные случаи адаптивного использования объектов промышленности, а также их вариативные сочетания. Интересным примером может послужить конверсия старого цементного завода в Барселоне под место обитания и приложения труда известного европейского мастера Рикардо Бофилла. Это направление совмещения жилой и трудовой функции набирает обороты. Очень необычным и непростым для восприятия примером является работа Гюнтера Доменига по созданию Центра Документации Истории Третьего Рейха на базе реликвии нацистской истории - Конгресс-Холла в Нюрнберге (Рис. 5(а,б)) [15].

Во многих случаях повторное использование определило внешний вид и перспективы развития районов, а иногда и повлияло на образование новых, ранее не существовавших. Таким образом, происходила реновация не только объекта, но и района или города. Из промышленных городов становились образовательно-культурными. Реновация очень крупного сборочного завода Ford в Ричмонде под полифункциональное здание, охватывающее множество современных потребностей, повлияла на развитие и статус залива, в котором находится этот завод.

Как правило, объекты промышленности имеют развитую прилегающую инфраструктуру, позволявшую обеспечить их транспортным обслуживанием, складской зоной, зданиями

сопутствующего назначения и инженерно-техническим оснащением. Эти территории стоят вместе с заводами в списке претендентов на реновацию. Зачастую решение таких комплексов происходит по системе частичного или полного сохранения ряда зданий и строительства новых зданий на прилегающих территориях, организации их связи и взаимодействия. Это формирует свой особый эстетический и стилиевой подход, свою палитру средств решения задач и, как результат, свой особый мир.



a)



b)

Рис. 5(а,б): а) дом, выставочное пространство и архитектурная мастерская Рикардо Бофилла (Барселона, Испания, арх. Рикардо Бофилл); б) Центр Документации Истории Третьего Рейха (Нюрнберг, Германия, арх. Гюнтер Домениг)

Адаптивное повторное использование приводит к созданию уникальных проектов, которые эффективно снижают количество новых материалов, используемых во время строительства, что несет экономическую, экологическую и социальную пользу.

По данным Winnipeg Free Press [20], почти 70% энергии, используемой за время жизни здания, приходится на его функционирование (освещение, отопление, охлаждение), в то время как оставшаяся треть используется на начальной стадии строительства. Проще говоря, энергия, затраченная на добычу, производство и обработку материалов, транспортировку их на участок и сборку их в новое здание, хранится внутри объекта адаптации. Эти материалы являются хранилищем энергии столько, сколько они стоят на месте. По оценкам типовое пятиэтажное офисное здание содержит в эквиваленте 2.5 миллиона литров бензина. Когда здание разрушается, энергия, которая в нем содержалась, теряется.

Если учесть, что разрушение такого здания создает 4 миллиона килограммов мусора, а постройка нового аналогичного здания выделяет в атмосферу углерода столько же, сколько 125 кратная поездка вокруг земли на машине, то преимущество реновации на лицо. Польза окружающей среде от повторно используемых зданий подкреплена значительными экономическими выгодами. Снижение труда и использования новых материалов в повторно используемых зданиях, может принести значительную экономию. Сохранение только конструктивной системы может принести прибыль порядка 25% от всей стоимости.

Сегодня внедрение потенциала для будущего повторного использования в новые здания стало общей устойчивой проектной стратегией. Содействие будущей адаптации может быть достигнуто путем введения прочных материалов, гибких планировок и конструктивных схем, которые допускают легкий демонтаж и повторное использование. Иногда первое использование может длиться недолго, как это было продемонстрировано

на Олимпиаде в Ванкувере, где несколько зданий были спроектированы для переделки после окончания Игр.

В ряде зарубежных стран созданы государственные, фондовые и трастовые учреждения, которые занимаются вопросами сохранения и повторного использования старых зданий. Первым шагом со стороны официальной власти является занесение старого здания в один из многих федеральных реестров культурного, исторического, военного или иного наследия. Это означает, что девелоперам придется считаться с существованием на участке здания или комплекса зданий, имеющих свою историю, общественное значение и, как мы увидели выше, экономический и энергетический потенциал.

Следующим важным шагом является архитектурное прогнозирование и разработка моделей адаптивного использования, по которым определяется финансовая помощь застройщикам и разработчикам со стороны государственных, частных и общественных фондов. Санкционированное на федеральном уровне финансирование, возможно, обеспечит большее количество денег для партнерства общественного и частного характера для оживления центра города.

В США среди источников общественного сектора финансирования для повторного использования выделяют: Исторические Налоговые Льготы (Historic Tax Credits), которые могут выплатить до 20% от стоимости ввиду восстановления соответствующих исторических построек; Налоговые Льготы для Новых Рынков (New Market Tax Credits), которые полезны для редевелопмента в экономически тяжелых районах; Облигации Зон Восстановления (Recovery Zone Bonds), которые обеспечивают финансирование для экономического развития зон высокой безработицы; кредиты для Администрации Малого Бизнеса (Small Business Administration loans), которые могут быть использованы для восстановления или улучшения энергетической эффективности в коммерческих зданиях [17].

Серьезным шагом со стороны правительства является создание нормативной и рекомендательной базы для повторного использования. Например, в 1999 году Лос-Анджелес помог установить новую планку в области повторного использования, когда были созданы Рекомендации по Районному Повторному Использованию для поощрения редевелопмента жилья в центральной части города [21]. Рекомендации включали оговорки по требованиям парковок и плотности, и устраняли много линейных препятствий.

Выводы

Весь богатый зарубежный опыт методов анализа заброшенных объектов и выявления их потенциала, нахождения способов регулирования и централизации подходов, приспособления к современным нормам и требованиям, технологического ведения процесса, объемно-пространственного многообразия решений, сотрудничества частного сектора с государственными инстанциями показывает целесообразность, выгоду, творческую многогранность и необходимость повторного использования старых зданий. Именно многогранность позволяет проводить архитектурное моделирование правильного выбора адаптации исторических объектов или комплексов под современные нужды.

Отечественный опыт перепрофилирования устаревших объектов значительно скромнее зарубежного. Эта тема набирает обороты, тем самым претендуя стать важным элементом устойчивого развития и сохранения наследия. В данном случае для нас очень важен и полезен зарубежный опыт. Его осмысление, наряду с накопленным местным опытом, может помочь в создании мощного теоретического фундамента, рекомендательного и регулятивного остова, прогностического, модельно-имитационного и субсидийного оснащения и творчески отработанного завершения в отечественной практике адаптивного повторного использования.

Conclusions

The practicability, expediency, creative diversity and the need for reuse of old buildings are evident. It's proved by wealthy international experience in analysis of abandoned objects and detection their potentials, in regulation and centralization of re-use, in adapting to modern standards and requirements, in cooperation of private sector and government authorities. Architectural modeling of adaptive evolution of old buildings provides diversity and flexibility to reuse process.

Native experience in adaptive reuse is much more modest than foreign one. That theme pretends to become significant and useful part of heritage conservation and sustainable design. That why foreign experience is very important for us. Investigation of international practice in conjunction with local skill can become the forceful for native adaptive reuse.

Литература (References)

1. Bie Plevoets & K. Van Cleempoel. Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage: a literature review. PHL University College & Hasselt University, Belgium. 2011.
2. Sherban Cantacuzino. New uses for old Buildings. Architectural press: London. 1975.
3. Rodolfo Machado. Old Buildings as palimpsest. Towards a theory of remodeling. Progressive architecture, 11. 1976, pp. 46-49.
4. Eugene Emmanuel Viollet-le-Duc. The Foundations of Architecture. Selections from the Dictionnaire raisonne. George Braziller. New York. 1990.
5. John Ruskin. The Seven Lamps of Architecture. Smith, Elder: London, 1849.
6. Alois Riegl. Der Moderne Denkmalkultus: Sein Wesen und seine Entstehung. ed Dr. Benno Filser Verlag: Augsburg-Wien. 1903.
7. Charles Bloszies. Foreword by Hugh Hardy. Old Buildings, New Design. Architectural transformations. Princeton Architectural Press. New York. 2012.
8. Sandu Publishing. Transformer: Reuse, Renewal, and Renovation in Contemporary Architecture. Gingko press. 2010.
9. Beth Broome. Grimshaw Architects turns a decaying blast furnace in Mexico into a muscular new steel museum, Museo del Acero Horno. Architectural Record. 01. 2008, pp. 96-103.
10. Tracy Metz. The White Lady, Eindhoven, Netherlands. Architectural Record. 02.1999, pp. 128-132.
11. Sarah Amelar. John McAslan + Partners revives London's ROUNDHOUSE, a free-spirited performance venue with multiple past lives. Architectural Record. 06. 2007, pp. 122-128.
12. Victoria King. Head Offices Of CMT / Batlle & Roig Architects. ArchDaily. 12 Mar, 2012.
13. <http://www.archdaily.com/214040/head-offices-of-cmt-batlle-roig-architects/>
14. Nico Saieh. Salt Museum / Malcotti Roussey Architectes + Thierry Gheza. ArchDaily. 11 May 2010.

15. <http://www.archdaily.com/59348/salt-museum-malcotti-roussey-architectes-thierry-gheza-architecte/>
16. Megan Jett. Leazar Hall Renovation + Additions / Cannon Architects. ArchDaily. 04_Oct 2011.
17. <http://www.archdaily.com/173512/leazar-hall-renovation-additions-cannon-architects/>
18. Claudia Kugel. Letting in the light: Gunther Domenig sensitively breathes light and life back into the Nuremberg Kongresshalle, a relic of Nazi history. Architectural Review. Oct., 2002, pp. 64-68.
19. James Partington. Piano Concerto: Piano transforms a factory into a concert hall that respects past and present and gives hope for the future. Architectural Review. Oct., 2002, pp. 54-58.
20. Mariwyn Evans. Old Walls, New Uses. International Business Times. 18 December, 2009.
21. <http://www.ibtimes.com/old-walls-new-uses-187947?loc=interstitialskip>
22. Sonja Bijelic. Old buildings finding new use through "adaptive reuse". Real Estate Weekly. April 26, 2006.
23. <http://www.thefreelibrary.com/Old+buildings+finding+new+use+through+%22adaptive+reuse%22.-a0145526815>
24. Brent Bellamy. A new purpose for old buildings. Recycling helps save money and energy. Winnipeg Free Press. 03, 2011.
25. <http://www.winnipegfreepress.com/business/a-new-purpose-for-old-buildings-117920094.html>
26. National Trust for Historic Preservation. Model Policy: Los Angeles adaptive reuse ordinance. City of Los Angeles. 2008.

ДАННЫЕ ОБ АВТОРЕ

А.А. Чадович

Аспирант кафедры «Архитектура общественных зданий», Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия
e-mail: CHDVCH@gmail.com

DATA ABOUT THE AUTHOR

A. Chadovich

Postgraduate student, chair «The Architecture of public buildings», Moscow Institute of Architecture (State Academy), Moscow, Russia
e-mail: CHDVCH@gmail.com