



Анализируется реконструкция промышленных объектов и модернизация заводских территорий. Представляются цели, задачи, методы, приемы и направления адаптации постиндустриальных территорий к современному городу. В качестве примера выбран проект реновации объектов бывшего ликеро-водочного завода города Улан-Удэ и ревитализация их в новом качестве – «Центра современного искусства».

**Ключевые слова:** Верхнеудинск; заводские территории; модернизация; промышленная архитектура; постиндустриализация; реновация промышленных объектов; ревитализация; Улан-Удэ. /

The article analyses reconstruction of industrial facilities and modernization of industrial sites. It presents the aims, goals, methods, techniques and directions of adaptation of the post-industrial territories to the present-day city. The article studies the case of renovation of the facilities of the former distillery in Ulan-Ude and their revitalization and transformation into the Center of Modern Art.

**Keywords:** Verkhneudinsk; industrial sites; modernization; industrial architecture; postindustrialization; renovation of industrial facilities; revitalization; Ulan-Ude.

# Реновация как метод сохранения и усовершенствования архитектурной среды города (на примере территории бывшего ликеро-водочного завода города Улан-Удэ) /

текст  
Светлана Макотина /  
text  
Svetlana Makotina

Сегодня многие города нуждаются не столько в крупных торговых комплексах, сколько в новых культурно-образовательных центрах. Однако выбор места для строительства общественного объекта наталкивается на отсутствие свободных, но в тоже время выгодных и удобных с географической и социальной точки зрения площадей. Альтернативу пустующим площадкам могут составить территории бывших заводов и фабрик, в постсоветское время оставшихся «не у дел».

В Улан-Удэ исторически сложившиеся объекты промышленной архитектуры располагаются в центре жилой застройки города; например, Советский район – промзоны судостроительного, приборостроительного, ликеро-водочного, стекольного заводов. В настоящее время они становятся нерентабельными, не функционируют в должном объеме. Рост городской застройки привел к перемешиванию селитебной и промышленной территорий. В итоге завод, обрастая по периметру жильем, стал преградой, мешая естественному развитию города и бесхозно занимая довольно большие полезные для общества территории.

Проблема «наслоений и наплыва» друг на друга разных функциональных зон в постперестроечное время стала решаться путем закрытия или полного вывода производства из центра города на окраины. Далее начинался процесс редевелопмента, то есть реконструкции оставшихся на месте промышленных объектов при одновременной смене их функционального назначения.

Между группами производственных предприятий можно выделить наиболее эстетически и стилистически привлекательные объекты промышленной архитектуры. К ним относятся исторически ценные здания заводов с высоким уровнем архитектурно-художественных качеств. В большинстве случаев это здания с тщательно проработанными фасадами, точно выверенные по стилистике и пропорциям, с уже сложившимся взаимосвязанным и качественным окружением, сомасштабным человеку. Такие объекты всегда оказываются положительными для визуального восприятия и украшают город.

Примером постиндустриальной реконструкции может служить дипломный проект В. Н. Хорхоткиной «Центр современного искусства на территории бывшего ликеро-водочного завода г. Улан-Удэ».

Перед дипломницей стояла задача разработать концепцию композиционно-планировочного решения генплана нового объекта на площадке бывшего ликеро-водочного завода и выполнить модернизацию его территории, перепрофилировав в центр современного искусства (Рис. 1).

Район расположения завода является историческим началом города Улан-Удэ (бывшего Верхнеудинска). Согласно старым картам здесь, в нагорной части местности Батарейка, стоял Удинский острог; Батарейная площадь размещалась у подножия горы, на полуострове, образованном рекой Удой (Рис. 2). В 1899 году купец А. К. Кобылкин взял в аренду участок земли на Батарейной площади и построил винокурный завод, затем неподалеку – стеклоделательный завод для производства посуды. Комплекс промышленных зданий размером 200х130 метров расположен в южной части Батарейки, восточной стороной завод выходит на берег реки Уды.



Рис. 2. Удинское зимовье. Реконструкция Л. К. Минерт [4]

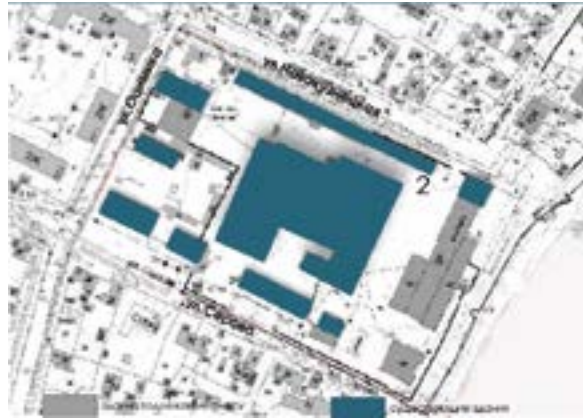
Основные здания и другие постройки выдержаны в едином «кирпичном» стиле, характерном для промышленной архитектуры конца XIX–начала XX века. Архитектура фасадов очень нарядна благодаря насыщенной кирпичной декорации [1, 72]. С севера квартал заводской территории образуют складские каменные одноэтажные строения под высокой крышей с частыми слуховыми окнами. На территорию ведут два оформленных входа: центральный – для рабочих и товарный – для грузов. С западной стороны сохранились жилые двухэтажные дома кирпичной кладки, напоминающие военные дореволюционные казармы. Даже в настоящее время с северной стороны завод имеет довольно большое незастроенное пространство, с южной находится территория средней школы.

^ Рис. 1. Город Улан-Удэ; отмечен район местности Батарейка (фрагмент работы В. Н. Хорхоткиной)

в Рис. 3. Схема пешеходной доступности промышленной территории относительно центра города (автор В. Н. Хорхоткина)



в Рис. 5. Существующая схема застройки (автор В. Н. Хорхоткина)



в Рис. 4. Вид на главный корпус ликеро-водочного завода. 2015 г.  
Фото С. А. Макотиной

# Renovation as a Method of Preservation and Improvement of the Architectural Space in the City: a Case Study of the Territory of the Former Distillery in Ulan-Ude







^ Рис. 6. Исторический квартал Ротермани, Таллинн. Реновация производственных территорий: галерея модных магазинов и кафе. Фото С. А. Макотиной



^ Рис. 7. Существующая схема функционального зонирования (автор В. Н. Хорхоткина)

Бывшая промзона находится в пешеходной доступности от центра исторической части города, городского сада и продуктового рынка, остановок общественного транспорта, средних школ и детских учреждений (Рис. 3).

Рабочее предместье Батарейка формировалось постепенно и хаотично; оно сложилось из ряда заводов, административных зданий и жилых домов для работников производства, частных деревянных домов. Строения разнообразны по этажности, времени постройки и техническому состоянию. Старый промышленный квартал ликеро-водочного завода является памятником промышленной архитектуры Республики Бурятия (Рис. 4).

Территория завода лежит в границах улиц Оцимика, Новокузнецкой и Серова на берегу живописной реки Уды. Участок застройки имеет общую площадь 3,8 гектара. Красивый вид на реку, северные отроги Цаган-Дабана и новостройки Октябрьского района города делают этот участок привлекательным для жителей города и туристов. Старая местность «Батарейка» имеет хорошие перспективы для сохранения и развития жилой застройки, а реновация промышленных территорий может послужить началом для современного развития всего района. По генеральному плану города на этом участке должна располагаться общественно-деловая зона, однако до настоящего времени значительную часть территории занимают частная жилая застройка и малоэтажные деревянные дома (Рис. 5).

Автором проекта были рассмотрены разные методы, используемые при разработке концепции реконструкции промышленных территорий.

1) «Метод интеграции» представляет собой врезку дополнительных элементов и структур в существующие конструкции здания. Этот метод позволяет создать на основе старого здания совершенно иную объемно-пространственную композицию благодаря появлению новых или усилению нынешних доминант, а также пристройке современной входной группы или новых лестниц (например, эвакуационных) и др. Для этого же используются разного рода выносные конструкции, которые позволяют усилить композицию фасада и связать его с окружением.

Отличным примером такого подхода является истори-

ческий квартал Ротермани в городе Таллинн. Здесь на бывших производственных территориях (лесопильное производство, водочный завод, фабрики по производству шерсти, льна, фарфора и т.д.) с помощью специалистов по сохранению исторического наследия, меценатов, архитекторов и дизайнеров возник самый популярный в Прибалтике культурно-деловой квартал. В этом районе есть место для работы, шопинга, еды и отдыха. Здесь происходят интересные мероприятия, в которых могут принять участие все желающие. Старый промышленный квартал полноценно используется благодаря творческому подходу его создателей и арендаторов. Современная архитектура гармонично входит в это пространство, добавляя новые функции и оригинальный облик (Рис. 6).

2) «Редизайн» – метод, позволяющий создавать своего рода композиции из отдельных вставок или накладок, изменяя плоскостную пластику фасадов. Такие накладные элементы могут быть самыми разнообразными по материалам, цвету, фактуре. В этом случае они же должны появиться и на окружающих зданиях, связывая их с заводом и повышая уровень архитектурно-художественных качеств [2].

Исходя из этого можно утверждать, что выбранный при проектировании метод реконструкции фасадов завода может оказать значительное влияние как на внешний облик самого здания завода, так и на его окружение. Следовательно, уже на этапе эскиза необходимо рассматривать каждый из перечисленных методов реконструкции для большего охвата возможных вариантов решений фасадов. Но нельзя забывать, что особенности промышленной архитектуры и ее узнаваемость являются неоспоримым плюсом, который разнообразит и оживляет архитектуру города.

В ходе проделанной аналитической работы были выявлены основные подходы к ревитализации постиндустриальных объектов. Задача процесса реновации не подразумевает консервативного подхода в отношении памятников архитектуры. Был выбран более гибкий метод, ведущий к интеграции бывших индустриальных территорий с постоянно развивающейся архитектурной средой, показаны новые возможности старой формы зданий посредством расширения функций архитектурных



^ Рис. 8. Проектная схема функционального зонирования (автор В. Н. Хорхоткина)



^ Рис. 9. Транспортно-пешеходная схема (автор В. Н. Хорхоткина)

объектов, добавления востребованных современных видов деятельности.

При проектировании Центра использовались все преимущества составляющих городской район элементов для получения нового качественного пространства, где будет создана среда, повышающая интерес жителей к выбранной для проекта местности и развивающая территорию Батарейной площади (Рис. 7).

Для достижения заданной цели были выполнены следующие задачи проектирования:

- 1) Архитектурно-планировочное обоснование структуры территории центра, его прибрежных зон, особенностей функционального зонирования (Рис. 8).
- 2) Создана сетка пешеходных путей, которая будет пронизывать всю проектируемую территорию (Рис. 9).
- 3) Определена тематическая направленность для всей территории центра, для размещения открытых и закрытых площадок, объектов общественного назначения.
- 4) Обеспечена доступность проектируемой территории для разных категорий граждан, включая маломобильные группы.

Основная концепция проекта заключается в следующем: разработанная новая планировочная структура «Центра современного искусства» обеспечит многофункциональное использование территории в его непосредственной близости к административно-культурному центру города Улан-Удэ. Таким образом, территория станет полиструктурой, состоящей из равноправных элементов различных функций: выставочных залов и площадок, досуга, культуры, образования, мест культурно-массовых мероприятий и отдыха.

В основе проекта лежит создание комфортной, максимально доступной, светлой и информационно наполненной среды для человека. Проектирование включает в себя организацию выставочных пространств на открытом воздухе, благоустройства набережной, зоны массовых мероприятий, велосипедных дорожек, пешеходной зоны, систем освещения и мест разнообразного отдыха. Для сохранения истории и «духа места» существующее композиционное ядро объекта остается максимально открытым для восприятия со стороны реки и холма горы Батарейная.

v Рис.10 Вход в цокольный этаж торгового здания в районе Ротерманны. Эксплуатируемая крыша используется как пешеходная зона и площадка для отдыха







^ Рис.11. Ограждение уличного кафе в центре пешеходной части квартала



^ Рис.12. Пешеходная улица в районе Ротермани. В результате реновации мучного склада, крупной мельницы, столярной мастерской строения получили новую жизнь, а старые конструкции заводских цехов служат декором улиц и фасадов зданий

v Рис.13. Здание торгово-офисного центра. В проекте редевелопмента принимали участие архитектурные бюро Kosmos (Михкель Тюур, Виллем Томисте, Отть Кадарик), KOKO Arhitektid (Андрус Кырсаар, Райво Котов), Alver Arhitektid (Андрес Альвер, Индрек Рюнкла), Teigar Sova Arhitektid (Вахур Сова), HG Arhitektuur (Ханно Гроссмиidt, Томоми Хаяши) и Emil Urbeli Arhitektuuribüroo.



Новое место притяжения жителей и гостей города будет обеспечено многофункциональной структурой Центра. Разнообразная культурно-образовательная, коммерческая и жилая составляющие памятника архитектуры не только явятся важным вкладом в формирование благоприятного социального и культурного климата в городе, но и позволят интегрировать здания и территорию ликеро-водочного завода в существующий контекст, выявляя новые возможности старой формы. Этому значению соответствует предполагаемое использование бывших заводских территорий согласно плану развития города Улан-Удэ.

Включение новой благоустроенной набережной в проект реконструкции промышленных территорий добавит столице Республики Бурятия новые общественные пространства. По проектному плану Набережная Уды должна быть удобна и безопасна для всех категорий населения, снабжена велосипедными и пешеходными дорожками, лестницами и пандусами. В строительстве предполагается использовать экологически чистые материалы, не наносящие вреда окружающей среде и обладающие высокими эксплуатационными характеристиками (Рис. 9).

Расчетная площадь Центра современного искусства на территории ликеро-водочного завода в г. Улан-Удэ составляет 3,514 гектара. Площадь выставочного павильона 1153 м<sup>2</sup>. Площадь дополнительного выставочного павильона 110 м<sup>2</sup>.

Благодаря проекту реновации промышленной территории появится возможность раскрыть функциональный и рентабельный потенциал участка. Создание образовательных площадок, мест для проведения культурно-массовых мероприятий и концертов, мастерских декоративно-прикладного искусства, выставочных пространств позволит перейти на новый уровень культурного развития города, привлечь туристов, улучшить качество жизни жителей г. Улан-Удэ. Бывшие заброшенные территории, находясь под контролем, перестанут быть депрессивными и потенциальными источниками роста преступности; ведь «упорядоченная и чистая окружающая среда посылает сигнал, что она является местом, которое контролируется, люди здесь соответствуют общим нормам поведения» [3]. Реконструкция промышленных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование показателей Значения (после реставрации)	Значения (до реставрации)	
1	Общая площадь территории	3,514 га	3,514 га
2	Объекты культуры (реставрация зданий)	0	12980 м <sup>2</sup>
3	Административные здания (реставрация зданий)	1840 м <sup>2</sup>	3870 м <sup>2</sup>
4	Жилые здания	1020 м <sup>2</sup>	1020 м <sup>2</sup>
5	Промышленные объекты	11827 м <sup>2</sup>	0
6	Складские помещения	2040 м <sup>2</sup>	470 м <sup>2</sup>
7	Покрытие тротуарной плиткой	0	7052 м <sup>2</sup>
8	Покрытие асфальтобетонное	12100 м <sup>2</sup>	2968 м <sup>2</sup>
9	Покрытие из щебня	2103 м <sup>2</sup>	0
10	Озеленение	4210 м <sup>2</sup>	6780 м <sup>2</sup>
11	Малые архитектурные формы	46 м <sup>2</sup>	310 м <sup>2</sup>
	<b>Инженерные сети</b>		
12	Сети энергоснабжения	0,1	0,2
13	Сети водоснабжения	0,1	0,2
14	Сети водоотведения	0,1	0,2
15	Сети теплоснабжения	0,1	0,2
16	<b>Общая стоимость строительства (в т. ч. строительно-монтажные работ</b>	64668,16 тыс. руб.	

< Приложение А.  
Технико-экономические  
показатели  
Таблица 1.  
Технико-экономические  
показатели

дает возможность эффективно контролировать развитие пространственной среды, препятствует накоплению и росту необратимых, хаотичных процессов внутри самой системы города.

Главные цели предложенного проекта – использовать промышленную территорию для экономического, социального и культурного развития, включить объект в урбанистическую ткань, создать другую идеологию пространства, чтобы место воспринималось, как функциональная часть города. Особенностью промышленных сооружений является их многофункциональность, а использование пустующих помещений под мастерские, офисы, выставочные площадки для культурных мероприятий и социальных проектов не только открывают двери пустых зданий, но и участвуют в демократизации городского планирования. Промзоны перестают быть препятствием, а связность городской ткани повышает качество городской жизни.

#### Литература

1. Гурьянов В. К., Гурьянов М. В. Верхнеудинск XVII–XX века: Улицы, городские усадьбы и их обитатели. – Улан-Удэ, 2012. – 224 с. : ил.
2. Ушкин Д. И., Конева Е. В. (научный руководитель). Принципы реконструкции промышленной застройки второй половины XX века в сложившейся городской среде г. Екатеринбурга // Архитектон: известия вузов. – 2005. – № 10 (июль)
3. James Q. Wilson, George L. Kelling. / Джеймс К. Вильсон, Джордж Л. Келлинг. Broken windows. // The Atlantic Monthly. – 1982. – March
4. Минерт Л. К. Архитектура Улан-Удэ. – Улан-Удэ : Бурятское книжное издательство, 1983. – 248 с.

#### References

- Guryanov, V. K., & Guryanov, M. V. (2012). Verkhneudinsk XVII-XX veka: Ulitsy, gorodskie usad'by i ikh obitateli [Verkhneudinsk of the XVII-XX centuries: Streets, town mansions and their residents]. Ulan-Ude.
- James Q. Wilson, & George L. Kelling. (March 1982). Broken windows. The Atlantic Monthly.
- Minert, L. K. (1983). Arkhitektura Ulan-Ude [Architecture of Ulan-Ude]. Ulan-Ude: Buryatskoe knizhnoe izdatelstvo.
- Ushkin, D. I., & Koneva, E. V. (scientific supervisor). (2005). Printsipy rekonstruktsii promyshlennoy zastroyki vtoroi poloviny XX veka v slozhivsheysya gorodskoi srede g. Ekaterinburga [The principles of reconstruction of the industrial area of the second half of the XX century in the existing urban environment in Yekaterinburg]. Arkhitekton: izvestiya vuzov, 10.

в Рис.14. Многофункциональное здание в «кирпичном стиле» с торговыми площадями, подземной парковкой и атриумом на центральной площади Ротерманни

