

The article observes the history of the famous work by Zaha Hadid, Spittelau Viaducs housing, realized in Vienna. Enthusiastic comments from professional critics were followed by a cold shoulder given by the sophisticated Viennese and highly developed housing market. The sources of such contradiction are examined through the analysis of the history of the building's design and maintenance, comments from architects and inhabitants of Vienna, information given by homeowners, and personal observations. The complex is practically half empty, and its price is rapidly coming down as a result of an indistinct initial program, wavering between social and market purposes of housing, hard formalism of spatial decisions, a problematic site, and distortion of the initial design decisions caused by the builder. The author's prominence cannot change the negative attitude to the failed project, especially in reference to social housing. The latter cannot be regarded merely as a picture on a magazine page or a computer screen. It demands consideration of consumer performance and a living city's reaction.

Keywords: Starchitecture; estimation after occupation; social housing

Анамнез необитаемости: почему пустует жилой дом Захи Хадид в Вене /

фото
Георгий Любин /
photo
Georgy Lyubin

Прослеживается судьба известного произведения, построенного в Вене по проекту бюро Захи Хадид, – жилого дома «Шпиттеллау-Виадукс». За восторженными откликами со стороны профессиональной критики последовал холодный прием здания искусственной венской публикой и продвинутым жилищным рынком. Анализ истории проектирования и эксплуатации здания, отзывы архитекторов и жителей Вены, сведения домовладельцев и личные наблюдения позволили судить об истоках такого несовпадения. Причины заселенности комплекса не более чем на половину, быстрого и резкого падения его стоимости – в неопределенности исходной программы, в метаниях между социальным и рыночным назначением жилищ, в безжалостном формализме объемно-пространственных решений, в проблемности места, искажении первоначальных проектных решений застройщиком. Звездность автора не в состоянии изменить негативного отношения к неудачно спроектированному объекту, особенно, если этот объект – социальное жилище. Последнее не может оцениваться лишь как картинка на странице журнала или экране компьютера, но требует учета потребительских свойств и реакции живого города.

Ключевые слова: звездная архитектура, оценка после заселения, социальное жилище.

Не так давно произошло событие, не привлекавшее внимания архитектурной прессы: построенное в Вене девять лет назад жилое здание перестало именоваться «комплексом Захи Хадид», как его представляли из рекламных соображений власти и девелоперы, и получило скромную маркировку по своему почтовому адресу – «Шпиттеллау Ланде, 10». А это, как ни крути, признак некоторого даунгрейда архитектурного авторитета, и в его причинах хотелось бы разобраться. Тем более что за годы эксплуатации комплекс приобрел определенную биографию, историю довольно проблемного встраивания в повседневность, если угодно, историю болезни, подобные которой крайне редко рассматриваются архитекторами. Вот это и стало толчком к написанию данной статьи в соавторстве – с тем, кто уже 20 лет работает в архитектурных бюро Вены, живет неподалеку от анализируемого сооружения, и того, кто давно интересуется вопросом, есть ли и какова она – жизнь архитектуры по окончании строительства.

Предыстория и контекст

В рамках реконструкции территорий проходящего через Вену канала Дуная в 1994 году муниципалитет пригласил

к сотрудничеству уже всемирно известного, хотя и имевшего к тому времени немного реализованных проектов архитектора Заху Хадид. Для этого в 1995–1996 годах были изменены условия освоения участка набережной, на котором изначально никакого строительства не предусматривалось. После несколько затянувшегося этапа проектирования и согласований в 2004 году было начато строительство, а в конце 2005 – начале 2006 года жилой дом необычной конфигурации на 33 квартиры был сдан в эксплуатацию.

В приглашении модного зарубежного архитектора не в последнюю очередь был расчет на дальнейшее развитие в городе архитектурного туризма. Доходы от туризма в Вене составляют значительную часть городского бюджета, а в те времена на слуху было строительство на месте бывших железнодорожных путей и складов в Бильбао Музея Гуггенхайма по проекту Франка Гери, – вполне вероятно, что муниципальные власти решили пойти тем же путем.

Здание располагается над неиспользуемым виадуктом бывшей надземной линии городского метрополитена, построенным Отто Вагнером в 1894–1900 годах и находящимся под охраной как памятник архитектуры. Узкая полоса

участка зажата с запада магистралью с интенсивным движением транспорта Spittelauer Lände и действующей линией метро, а с востока – набережной канала.

Подъезд транспорта в такой ситуации затруднен, придомовая, в данном случае «поддомовая», территория сведена к заасфальтированному минимуму. Ближайшая детская площадка – на противоположном берегу канала, объекты торговли – на удалении более полукилометра от дома. Зато в непосредственной близости располагается районная ТЭЦ с использованием современных технологий сжигания мусора. И хотя она считается одним из наиболее экологически чистых предприятий подобного рода в Австрии, такое соседство нельзя назвать привлекательным.

Бюро Zaha Hadid Architects информирует посетителей своего сайта: «Шпиттеллау-Виадукс был задуман с тем, чтобы расширить спектр предоставляемого в Вене социального жилища и как знаковый проект для стимулирования развития данной территории» [1]. Последнее нам кажется весьма вероятным, а вот первое – едва ли. Всякий, кто знаком с историческими заслугами и современной репутацией Вены в сфере социального жилища, вправе



Anamnesis of Uninhabitedness: what caused the emptiness of Zaha Hadid's residential building in Vienna

усомниться в том, что эта часть венской архитектуры испытывает недостаток в увеличении разнообразия. К тому же описание функциональной программы комплекса свидетельствует об ее очевидном крене в пользу реанимирующего территории девелопмента, слишком дорогого даже для очень высокого венского социального стандарта: квартиры – художественные студии, офисы и коммерческие пространства на верхних этажах, магазины, кафе и рестораны на уровне земли. Первоначальный проект предусматривал именно дорогие квартиры – просторные лофты на продажу – и вовсе не стремился осчастливить новоселов со сравнительно невысокими доходами, или таковы были представления автора о социальном жилище [2].

Корректировка программы, проект и реализация

В качестве девелопера выступил SEG – Общество обновления города и собственников квартир, известное в Вене в том числе и по положительному опыту работы с экспериментальным жилищем, и по сотрудничеству с известными архитекторами, среди них Соор Himmelblau и Жан Нувель [3]. Как и многие другие девелоперы в городе, SEG пользуется субсидиями в жилищное строительство со стороны муниципалитета.

Обширные лофты, задуманные Хадид, были поделены на три десятка меньших по размеру квартир. Шестнадцать из них, выходящие на западную сторону, противоположную каналу, были даже скромнее нормативных требований к социальному жилищу. Но, учитывая сложность участка и особенности архитектурно-конструктивного решения, это социальное жилище обещало стать одним из самых дорогих не только в

Вене, но, возможно, и в мире.

Согласно окончательной версии, принятой в ходе строительства, примерно половина квартир, преимущественно многокомнатных, с ориентацией на канал, должна была приобрести собственников, а другая половина, со стороны шумной магистрали, сдаваться в аренду. Но по окончании строительства все квартиры были предложены на рынок арендуемой недвижимости.

Жилой дом представляет собой три пятиэтажных, не связанных друг с другом секции в виде скобок сложной формы, «парящих» над существующим виадуком, под арками которого запроектированы кафе и клубные помещения для сдачи внаем сторонним арендаторам. В силу особенностей участка была невозможна организация подземного гаража, что в последние годы являлось стандартом в новом жилище австрийской столицы. Причудливая форма плана допускала только многокомнатные квартиры в консольных выносах, при том что участок весьма неблагоприятен для семей с детьми. В большинстве квартир отсутствуют или крайне ограничены по площади летние помещения, что, как правило, осложняет сдачу квартир внаем, а вынужденная их замена террасами на крыше в квартирах последнего этажа не была воспринята жителями как эквивалентная. Длинные коридоры, наклонные стены и острые углы в квартирах затрудняют меблировку помещений стандартной мебелью. В квартирах, выходящих на магистраль, помимо защиты от шума, не удалось решить полностью и проблему вибрации от поездов действующей ветки метро.

Интересно, что во время проектирования не уделялось особого внимания таким важным факторам проектирова-

ния современного жилища в Австрии, как экологический и энергосбережение. Кроме того, расчетная продолжительность жизни таких зданий – не менее ста лет и, как показывает опыт существующего жилого фонда Вены, за эти годы они не раз должны пройти модернизацию и вероятную перепланировку. Последнее в жилых домах сложной конфигурации весьма проблематично, не говоря уже о более высоких эксплуатационных расходах на протяжении всего жизненного цикла.

Нужно отметить, что проект в целом был осуществлен в заметно переработанном и урезанном виде. Количество секций сократили с первоначально запланированных пяти до трех, с целью увеличения полезной площади застройщик отказался от двухсветных общих комнат в квартирах. Металлический каркас с остеклением от пола до потолка по первоначальному проекту заменили монолитным железобетоном, что потребовало дополнительных колонн и ограничило размеры окон. С заменой вентилируемых фасадов на штукатурку по утеплителю пострадала композиционная динамика здания в целом.

По опубликованным данным затраты на строительство 3300 кв. м полезной площади составили порядка 10 млн евро [4]. Таким образом, судя по всему, даже без учета обновления прилегающей набережной и виадука, стоимость квадратного метра не менее чем в два раза превысила среднюю стоимость квадратного метра в новостройках Вены по ценам на 2006 год.

Жизнь после архитектурной премьеры

В течение нескольких месяцев найти потенциальных арендаторов квартир за редким исключением не удалось,

девелопер вынужден был объявить о банкротстве [5], а временные управляющие рассматривали вопрос о продаже здания за 6 млн евро [6]. То есть через год после постройки рыночная цена недвижимости рухнула на 40 %, а возможно, и больше, ведь покупателей так и не нашлось.

Все девять прошедших лет большая часть квартир оставалась незаселенной. Ситуацию не спасали и попытки использовать жилище в качестве временного служебного. Комплекс возник вечерами «как привидение, как призрак... по воспоминаниям одного из бывших арендаторов Мириам Цислер, когда она возвращалась после рабочего дня домой на такси... каждый раз, оставившись перед угловатой бетонной скульптурой, таксист спрашивал: «Живет здесь кто-нибудь?». Именно этот вопрос вынесен одной из местных газет в заголовок статьи о комплексе [5]. Из маркетинговых и конкурентных соображений сведения о доле пустующих квартир, особенно в динамике по годам эксплуатации, арендодатель скрывает от посторонних, как Кощей волшебную иглу. Но, как показывают наблюдения, и сегодня свет вечерами горит не более чем в половине имеющихся квартир.

В 2008 году благотворительные организации и партия зеленых предлагали даже использовать здание в качестве приюта для местных бомжей [4]. Но власти поберегли самолюбие притцкерского лауреата.

После реструктуризации долгов и возрождения SEG предпринял несколько попыток вдохнуть новую жизнь в пустующий объект. Были покрашены появившиеся на стенах граффити, в пространствах под арками виадука и в некоторых квартирах первых этажей размещены собственные офисные помещения, а в остальных квартирах оборудованы встроенные кухни и заменены полы.

По согласованию с международными студенческими организациями было предложено расселение там студентов или работающих в Вене по краткосрочным, от шести месяцев до двух лет, договорам (аналог boarding-house), в том числе с коммунальным заселением. В Вене среди студентов распространена традиция снимать квартиры вскладчину, но при арендной плате для 4-комнатной квартиры 1 500 евро в месяц [3] предложения арендодателя остались без внимания. В свою очередь и городские власти старались исправить положение: в 2009 году поблизости построена многоэтажная парковка, предназначенная и для жителей дома, частично реконструирован расположенный под ним виадук, обновлены пешеходные и велосипедные дорожки вдоль канала, планируется построить причал для

прогулочных туристических судов. Тем временем найти желающих снять квартиру в доме, задуманном в качестве престижного городского объекта, до сих пор остается проблемой.

Жители города, как и специалисты, по-разному оценивают результат этого эксперимента.

Мнение директора Венского архитектурного центра Дитмара Штайнера весьма сдержанно: «То, что представления Захи Хадид несовместимы с социальным жилищем, можно было предвидеть» [5]. Часть горожан, которым привычны традиционные пропорциональность форм, элегантность фасадов и изящество детализовки венского жилища, в комментариях к статьям высказывается менее дипломатично. «Просто разбазаривание средств, – негодует один из них, – реализовывать травмированные мечты, которые никому не нужны, и которые, как оказалось, никто не хочет невзирая на субсидии». Люди не понимают, ради чего была уничтожена прогулочная зона вдоль набережной, срезаны цветущие деревья, убраны скамейки. «Мы не хотим, – заявляет другой, – проползая под этой худшей постройкой столетия». Имея в виду нарочито драматические трапециевидные формы объемов, наклонные стены, острые углы помещений, автор одного из комментариев к этой статье вопрошает: «Какой тип людей может тут поселиться и с каким хроническим заболеванием» [5]?

Сама Заха Хадид, которая ведет мастер-класс архитектуры в Венском университете прикладных искусств, неохотно вспоминает об этом проекте, отмечая неприемлемость отступлений от первоначального замысла. Автор критикует те компромиссы на стадиях проектирования и строительства, которые привели к потерям в архитектурной выразительности здания [4] и не обращает внимания на неудобства проживания в нем. Общая же самооценка проектного бюро этой работы весьма позитивна: «Эпохальный проект... вплетенный в, вокруг и над арочными пролетами заброшенного железнодорожного виадука...» [1].

Диагноз

Трудно сказать, как сложится судьба этого здания в дальнейшем – пока оно остается неудачной попыткой «оживления» малоприспособленной для застройки территории под зонтиком известного зарубежного архитектора при игнорировании многих, изначально важных для жилища человеческих качеств и требований. В городе, известном не только в Европе своими успехами в области социального жилища, в последние годы построены десятки объектов интересной и гуманной, ориентирован-

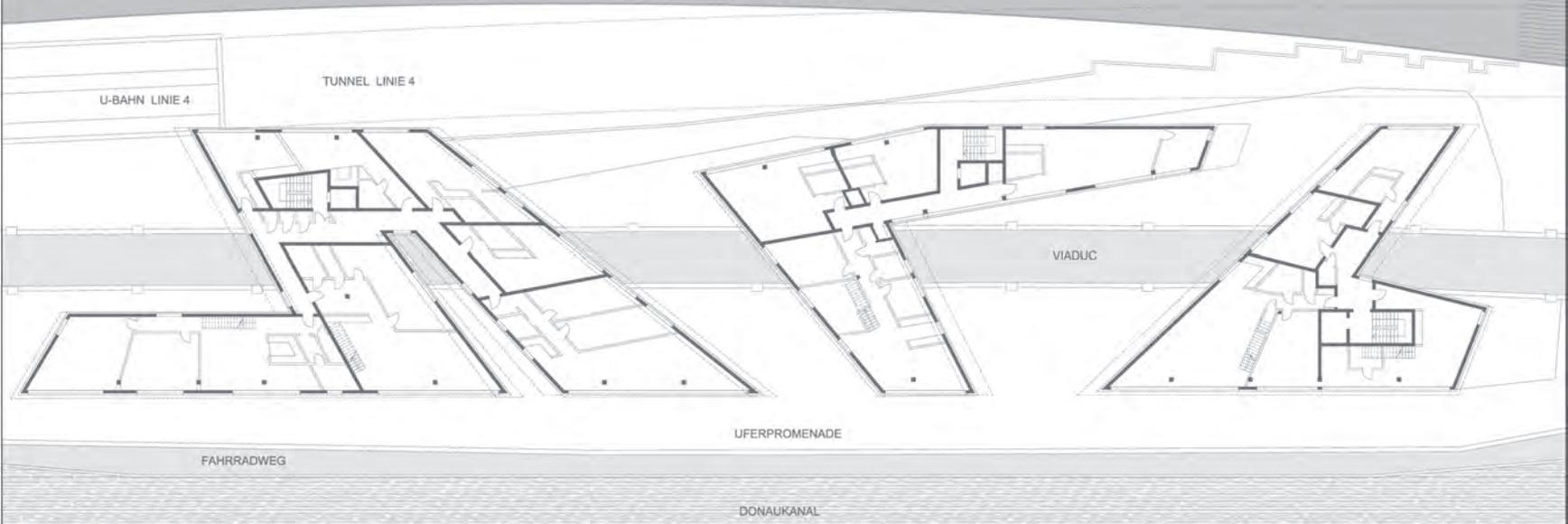
ной в будущее современной жилищной архитектуры, на фоне которых необитаемость творения Захи Хадид, просто бросается в глаза.

Возможно, сам выбор участка для строительства изначально был ошибкой, возможно, ни одна из выдвинутых проектных программ для него не оказалась приемлемой (кто знает, как сложилась бы судьба офисного здания или линейного парка на этом же самом месте), возможно, отклонения от проекта несколько омрачили его и без того смутные перспективы, но – история «Шпиттеллау-Виадукс» лишний раз показывает, что многоквартирное жилище (собственные особняки мэтров и их состоятельных клиентов не в счет) это потенциально проблемный объект для формальных экспериментов звездной архитектуры и ее достаточно многочисленных среди нашего же брата архитектора поклонников, тем более когда речь идет о жилище социальном.

Михаил Любин,
Константин Кияненко /
Mikhail Lyubin
Konstantin Kiyanenko

Список литературы / References

1. Zaha Hadid Architects. Spittelau Viaducts Housing Project. – <http://www.zaha-hadid.com/architecture/spittelau-viaducts-housing-project> (дата обращения: 24.12.2014).
2. Woodman, E. Spittelau Social Housing // Checkonsite.com. A World Guide for Architecture and Travel. – <http://www.checkonsite.com/spittelau-social-housing> (дата обращения: 24.12.2014).
3. SEG (Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m. b. H). SpittelauerLände 10. – <http://www.seg.at/de/projekt/11/spittelauerlande-10-1090-wien> (дата обращения: 24.12.2014).
4. Archinform. Spittelau Viaducts. Wohnbau Spittelau (Zaha-Hadid-Haus). – <http://eng.archinform.net/projekte/15276.htm> (дата обращения: 24.12.2014).
5. Zaha Hadid-Bau: Wohnt da jemand? // Die Presse, 2. November 2007. – http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/340660/Zaha-HadidBau_Wohnt-da-jemand (дата обращения: 24.12.2014).
6. Angedacht: Zaha-Hadid-Haus für Obdachlose // ORF, 3. Februar 2008. – <http://wiev1.orf.at/stories/254022> (дата обращения: 24.12.2014).



в фото Георгий Любин

