

ДОСВІД РЕВІТАЛІЗАЦІЇ НЕРЕНТАБЕЛЬНИХ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ ПІД НОВІ ФУНКЦІЇ

Проаналізовано досвід перепрофілювання промислових підприємств під нові функції – житлові комплекси, офіси, багатофункціональні будівлі та арт-кластери. Особливість європейського підходу до ревіталізації нерентабельних промислових територій полягає в частковому збереженні цінної промислової забудови і органічному включенні її до сучасних комплексів.

Ключові слова: пивоварний завод, ревіталізація, Бровари Варшавські, Польща, завод Рихерта, Україна..

Постановка проблеми. Проблема нерентабельних і непрацюючих промисловських підприємств і складських приміщень є актуальною для міст багатьох країн, особливо для великих міст в тих випадках, коли промислові підприємства є пам'ятками архітектури. На жаль, вітчизняний досвід є більш негативним: як правило, історичні промислові будівлі навмисно доводяться до аварійного стану, потім зносяться, а на їх місці зводять житлові, офісні та торговельні комплекси. Європейський досвід відрізняється від українського: там історичні будівлі не руйнують цілком, залишають історичні корпуси або цінні частини комплексів і перепрофілюють під нові функції. Останнім часом надзвичайно поширилась така тенденція в різних містах Польщі. На місці розібраної малоцінної забудови та перепрофілюваних історичних корпусів постають сучасні житлові, офісні та багатофункціональні комплекси, причому в їх рекламі вказано, що ці комплекси зберігають усталені історичні традиції.

Мета статті полягає в висвітленні досвіду ревіталізації нерентабельних промислових територій, який може бути успішно використаний в умовах України.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Існуючий практичний досвід ревіталізації свідчить про те, що існують різні способи перепрофілювання колишніх промислових територій. При цьому враховується розташування ділянки в структурі міста, цінність існуючої на ній забудови, потреби в створенні нового об'єкту з іншою функцією. Проблемами ревіталізації міських територій займалися J. Kobylarczyk [7], K. Kuśnierz [8], D. Kuśnierz-Krupa [8,9], E. Rewers, Z. Zuziak.

Хоча значний пласт подібного перепрофілювання стосується зведення житлових, офісних та багатофункціональних комплексів, досить багато теоретичних розробок було здійснено дослідниками, які займалися арт-кластерами, які є одним з найсучасніших напрямів такої ревіталізації відповідно до сучасних потреб.

Попри велику кількість новостворених арт-кластерів в різних країнах світу, досі не створено теоретичних засад арт-кластерів як нового багатофункціонального типу будівлі, тому необхідно насамперед відокремити арт-кластери як специфічний тип від іншого типу будівель, які зводяться на колишніх промислових територіях (рис.1).

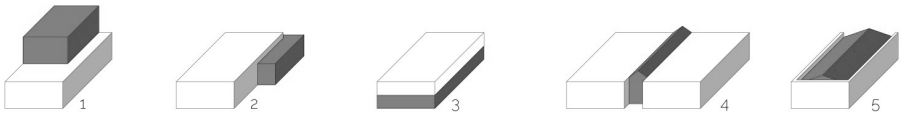


Рис.1. Способи трансформації будівель під арт-кластери

1. Надбудова основної будівлі;
2. Прибудовування нової частини;
3. Трансформація існуючого простору;
4. Заповнення простору між будівлями;
5. Збереження зовнішніх стін зі зміною частини будівлі.

Теорію мистецтва як кластеру розробив Б. Гаут (Berys Gaut “Art” as a Cluster Concept”), а в подальшому продовжили Джон Маккі та Аарон Мескін (Meskin, ‘The Cluster Account of Art Reconsidered’), які зумовили появу терміну “INUS Condition” (an ‘Insufficient but Non-redundant part of an Unnecessary but Sufficient condition’), що буквально перекладається як “недостатня але не надмірна частина непотрібної але достатньої умови”. В подальшому теоретичну концепцію арт-кластера як інтелектуального простору сучасного виклав Майкл Портер (“група географічно сусідніх взаємопов’язаних компаній і зв’язаних з ними організацій, діючих в визначеній сфері і доповнюючи один одного”). Дослідженням арт-кластерів та теоретичними основами їх створення займалися А. Антонова [1], К. Макарова [2], М. Мартинова [3], Д. Тикулов, Н. Федотова [6].

1. Визначальні ознаки арт-кластеру і його відмінність від інших типів багатофункціональних будівель.

За способом функціональної організації арт-кластер належить до багатофункціональних об’єктів, проте основною визначальною ознакою є саме арт-складова, і цим арт-кластер відрізняється від звичайної багатофункціональної будівлі з звичайним набором різних громадських функцій (торговельна, офісна, сфера послуг, розважальна). Водночас інші, не

пов'язані з мистецтвом, функції можуть бути присутніми в арт-кластері і кожна з них є частиною одного цілого. Оскільки основна спрямованість арт-кластеру – мистецька, зорієнтована на креативний творчий саморозвиток всіх бажаючих, цей тип багатофункціональної будівлі легше піддається трансформації зі зміною функцій приміщень, він не обмежений рамками інтер'єрного дизайну, порівняно з багатофункціональними комплексами і не настільки прив'язаний до жорстких норм і вимог.

Разом з тим, арт-кластер – це не традиційний музей, галерея, освітній чи виставковий центр, оскільки основний принцип його утворення – вільне поєднання кількох високохудожніх, мистецтвоутворюючих і естетично стимулюючих і виховуючих складових елементів-виразників творчості і індивідуалізму, водночас не самодостатніх і ефективно діючих лише в разі їх поєднання і розрахованих на всіх бажаючих творчого саморозвитку (рис.2). Арт-кластер саме тому називається арт-кластером (іноді арт-інкубатором), оскільки націлений не на творчий розвиток особистості за заданою і опрацьованою схемою виховання (музей, гурток в будинку творчості, освітні курси, галереї), де користувач не може вносити власні корективи в цю схему, а на індивідуальний творчий розвиток, де користувач сам визначає, як він розуміє цей творчий розвиток без жорсткої регламентації функціонального наповнення приміщень.

Враховуючи особливу популярність неформальних течій серед молоді, саме вони стають основними орендарями, власниками і відвідувачами арт-кластерів.



Рис.2. Тютюнові заводи в Кракові (корпуси 1876 р.) Фото О. Івашко, 2018 р.

Теоретично під арт-кластери можна перепрофілювати не лише промислові, а й складські чи військові об'єкти, однак кожного разу треба

оцінювати містобудівне розташування ділянки проектування і об'єм потрібних для перепрофілювання заходів. Арт-кластери завжди тяжіють до транспортних магістралей, до них має бути забезпечена транспортна доступність, передбачені стоянки транспорту. Тому їх влаштовують в великих містах, де прогнозований знаний потік відвідувачів молодого віку.

Крім цього, різні підходи необхідно застосовувати для історичних підприємств, які є пам'ятками архітектури і повинні бути збережені або зовні, або з інтер'єрами, і для типових заводів радянської доби з використанням монолітних і збірних великопрогонних залізобетонних конструкцій. Саме тому не всі промислові корпуси підлягають подібній реконструкції або такі заходи є нерентабельними у порівнянні з запланованими прибутками, оскільки основний контингент відвідувачів арт-кластерів – це люди з низьким та середнім достатком.

Враховуючи необхідність легкої і відносно недорогої трансформації приміщень арт-кластеру при змінах окремих функцій складових, а також відносну компактність цього типу багатофункціонального комплексу, слід насамперед виключити з переліку можливих для ревіталізації під арт-кластери підприємства чорної і кольорової металургії, хімічної і нафтохімічної промисловості, газової промисловості, машинобудування, в окремих випадках електронної, радіотехнічної і приборобудівної промисловості, целюлозно-паперової промисловості, деревообробної промисловості, будівельної індустрії, текстильної промисловості. Підлягають подібній ревіталізації лише підприємств в межах великого міста і такі, які не є шкідливими і такими, що вимагають очистки території від шкідливих речовин, а також це не може бути підприємство з обладнанням, яке не можна видалити. Специфіка функціонування арт-кластеру не передбачає наявності великого забудованого промислового комплексу з кількох малоповерхових будівель великої площі і кубатури. Більш придатними для потреб арт-кластерів є середньо поверхові будівлі з можливістю повного чи часткового перепланування без великих фінансових затрат. Отже, хоча під ці категорії найбільш оптимальних під арт-кластери підприємств підлягають насамперед підприємства легкої та харчової промисловості, проте відомі приклади створення арт-кластерів в заводах радіоелектроніки, парфюмерних фабриках, мотоциклетних заводах, тощо.

2. Порівняльний аналіз різних підходів до ревіталізації територій промислових підприємств (на прикладах пивоварних заводів Бровари Варшавські в Варшаві і пивоварного заводу М. Ріхерта в Кисві).

Як було зазначено вище, перетворення непрацюючих промислових об'єктів в великих містах під арт-кластери – це лише один з способів

ревіталізації територій під сучасні потреби. На жаль, в Україні практично невідомий досвід ревіталізації, який втілюється просто зараз у наших сусідів, зокрема в Польщі. Саме тому виникла потреба на основі останніх проектних пропозицій розглянути інші варіанти перепрофілювання територій. Одним з таких найсучасніших прикладів є ревіталізація великої території колишнього пивоварного заводу Browary Warszawskie в самому центрі польської столиці.

Специфіка перепрофілювання була пов'язана з тим, що ревіталізації підлягала величезна територія історичного об'єкту, частина корпусів якого становить історико-архітектурну цінність [10,11,12]. Колишній пивоварний завод Бровари Варшавські по вул. Гржибовській, 58/70 був заснований в 1946-1948 роках на базі націоналізованих довоєнних пивоварень Hiberbusch і Schiele, відомих славетним пивом Królewskie і проіснував до 2004 року. В 1968 році завод разом з пивоварнями в Цеханові, Цехоміхах та Вишкові створив об'єднання під назвою Варшавські Заклади Пивоварські в Варшаві. З 1992 року завод перетворено на об'єднання Бровари Варшавські, з 1997 року назву закладу змінено на Бровари Варшавські Королівські. З червня 2004 року співвласники прийняли рішення про закриття виробництва в Варшаві через зниження рентабельності виробництва протягом 2000-2003 років, остаточно виробництво було ліквідовано 29 грудня 2004 року.

Після ліквідації пивоварного заводу в корпусах спочатку розташовувались магазини, потім було прийнято рішення про знесення малоцінних корпусів. Практично до 2007 року колишня промислова територія була нефункціонуючою і ніяк не використовувалася.

Оскільки велика ділянка пивоварного заводу знаходиться в самому сучасному центрі міста, близько від головного залізничного вокзалу Варшава Центральна і в районі зосередження хмарочосів, виникло питання про зміну функції цієї ділянки відповідно до потреб цього району (рис.1). Ревіталізацією колишньої промислової території зайнялася найбільша в Польщі девелоперська компанія Echo Investment S.A., яка з 1996 року спеціалізується на трьох напрямках – офісне, житлове, громадське будівництво – 130 проектів в різних містах Польщі загальною площею запроектованих будівель 1300000 кв.м [10,11,12].

Компанія зацікавилась перепрофілюванням великої ділянки, обмеженої вулицями Гржибовська, Вронья та Хлодна. Основною ідеєю розбудови та ревіталізації Броварів Варшавських є саме повернення цієї ділянки місту Новий проект мав на меті поєднання історичної цінної забудови, яка не була розібрана, і сучасної архітектури, приватних і громадських просторів, урбанізованих територій і зелених зон, минуле цієї частини міста та новітню історію.

Основою проекту комплексу Броварів Варшавських є розподілення функціональних зон за корпусами старої частини та нове будівництво у відповідності до існуючого візуального стилю (рис.3). Так, залишаються та трансформуються корпус лабораторії, підвали пивоварні, в яких планується зробити місце відпочинку, кав'ярні, ресторани та маленьку власну пивоварню, пивоварний цех та вілла власників, побудована у 1889-1891 роках. Периметральною забудовою планується додати багатоповерхову житлову забудову та офіси, що, за допомогою використання керамічних полегшених панелей, бетону та металу зі склом, гармонійно поєднає цегляні стіни заводу з сучасними конструкціями (рис.3).

Однією з важливих складових Броварів Варшавських є також зелені рекреаційні зони, розташовані між будівлями, що будуть поєднувати у собі відкритий ринок, паркову зону та комунікаційний багатофункціональний простір (рис.1). Автори проекту підкреслюють необхідність та важливість наявності цих просторів у міському середовищі та наголошують, що саме таке поєднання історичних будівель, сучасної офісної та житлової забудови і зелених зон і створить дух затишної старої Варшави з присмаком новітньої історії.



Рис.3. Громадський простір. Проектна пропозиція.
[<http://bw-echo.com.pl/galeria/galeria/>].

Принципово інший підхід представлений в розробленому автором проекту перепрофілювання колишнього пивоварного заводу Ріхерта в м. Києва

Враховуючи необхідність збереження історичної будівлі, єдиним можливим засобом її збереження є перепрофілювання колишнього пивоварного заводу під арт-кластер з арт-функцією (виставкові простори та майстерні), бізнес-функцією (коворкінг та торгівля), івент-функція (два багатофункціональних івент-майданчики (зали по 200-250 м²) з можливістю вільної трансформації під потребу замовника). Було запропоновано перетворити територію на сучасний арт-простір на основі безбар'єрного творчого середовища для всіх бажаючих (рис. 5).



Рис.5. Перспектива проекту арт-кластеру на території пивоварного заводу М. Піхерта.

Проектом запропоновано зберегти в первісному вигляді історичний корпус з відновленням втраченого декору і димар, на місці розібраних аварійних корпусів до дворової частини історичного корпусу прибудовується нова частина корпусу, виконана в сучасних матеріалах.

На першому поверсі розташовані бізнес-приміщення, торговельні площі і змінні івент-простори, другий поверх займають експозиції, третій поверх – фуд-корт. Ззаду, з орієнтацією в протилежний від вулиці бік розташовується коворкінг на 280 місць з повним набором відповідних функцій (рис. 6).

Для того, аби надати історичному фасаді більшої імпазантності, враховано досвід реконструкції історичних промислових підприємств м. Лодзь і запропоновано з цією метою обличкування фасадною цеглою, в новій частині дах з схилами в поєднанні з темно-сірим сайдінгом та цегляними стінами першого поверху.



Рис.6. Магістерський проект арт-клубу на території пивоварного заводу М. Ріхерта.

За основу проектування було взято арт-кластери “Арт-інкубатор” в м. Лодзь, “Бротфабрик” у Відні (інакше – Анкер), а також російські аналоги “Винзавод” і “Флаконт”.

Основна ідея проекту заключається в контрастному поєднанні старовинної дрібномасштабної дрібно декорованої цегляної і сучасної крупномасштабної забудови з застосуванням великих площин скла і металу з одночасним вирішенням навколишнього середовища. В інтер’єрах домінують тенденції мінімалізму, поєднання дрібночарункових просторів і відкритих просторів, застосування атриуму з обхідними галереями на висоту трьох поверхів, який освітлюється через верхній світловий ліхтар.

Висновки

Аналіз містобудівної ситуації та проектних пропозицій з ревіталізації ділянок промислових підприємств в Європі свідчить про те, що на відміну від української практики, демонтаж старих непрацюючих промислових підприємств, навіть пам’яток архітектури у великих містах, з метою будівництва багатоповерхових житлових і офісних комплексів, підхід до використання ділянок промислових непрацюючих підприємств є не таким однобоким. Відомі приклади повного збереження історичних будівель (включно з частинами інтер’єрів) і перетворення їх на торговельні, готельні та мистецькі заклади (показовим є приклад міста Лодзь, де більшість промислових підприємств є пам’ятками архітектури і підлягає збереженню).

Другий варіант – це часткове збереження частини промислової забудови, яка становить історичну або архітектурну цінність, натомість малоцінні промислові і складські корпуси зносяться і на їх місці будуються сучасні житлові, офісні чи громадські будівлі, які поєднуються з історичною забудовою, водночас контрастуючи з нею за своєю архітектурою. Специфіка

другого підходу (до нього належить і приклад Броварів Варшавських) полягає в тому, що не потрібно наслідувати в сучасній забудові старі стилі архітектури. Основною ідеєю є візуальне вираження спадкоємного зв'язку між минулим, сучасним та майбутнім. На мій погляд, польський досвід наочно свідчить, що існує багато способів осучаснення колишніх промислових ділянок в центральних районах міст з одночасним збереженням і перепрофілюванням під нову функцію історичних корпусів, які зберігаються.

Протилежний варіант ревіталізації – це реконструкція історичного пивоварного заводу під арт-кластер, яка заснована на зовсім інших принципах об'єднання в одній будівлі різноманітних мистецьких напрямів, спрямованих на вільну трансформацію приміщень, зміну функцій, відвідування всіх бажаючих.

На основі аналізу європейського і вітчизняного досвіду було виявлено основні функції в складі арт-кластерів і допоміжні супутні. Зокрема, головні функції – це виставково-музейна, освітня група, офісна (коворкінг), івент-направленість, допоміжні функції: - торговельна, громадське харчування.

Список використаних джерел

1. Антонова А.А. Арт-кластеры как пространство для развития культурного потенциала города // В мире науки и искусства: вопросы филологии, искусствоведения и культурологии: сб. ст. по матер. XLVII междунар. науч.-практ. конф. № 4(47). – Новосибирск: СибАК, 2015. <https://sibac.info/conf/philolog/xlvii/41733>
2. Макарова М. Постиндустриализм, джентрификация и трансформация городского пространства в современной Москве / Неприкосновенный запас.- 2010. – С.150-152.
3. Мартынова М. Субъективное оценивание реализуемости базисных ценностей в городской среде и его взаимосвязь с личностным потенциалом вузовской молодежи / Молодой ученый. - № 12. – 2013. – С. 809-814.
4. Портер М. Конкуренция. –К.: Издательский дом “Вильямс”, 2005. – 610 с.
5. Федотова Н. Креативный кластер в контексте социокультурных проблем региона // Всероссийская научно-практическая конференция «Социокультурное пространство современной России: вызовы XXI века»: материал науч. Конференц. 30 апреля 2013 г. // Книжный дом “Либроком”. – 2013. – С. 59-68.
6. Федотова Н. Векторы региональной культурной политики в сфере капитализации культуры // Труды Санкт-Петербургского государственного университета культуры и искусств, Том 199. - 2013. – С. 17-33.
7. Kobylarczyk J., Ocena zacienienia elewacji budynku w warunkach zabudowy miejskiej, [w:] *Przegląd budowlany*, nr 7-8, Zarząd Główny Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa, Warszawa 2017, s.77-82.
8. Kuśnierz K., Kuśnierz-Krupa D., *Selected issues of monument protection and urban design in contemporary conservation practice*, „Technical Transactions. Architecture - Czasopismo Techniczne. Architektura”, Iss. 6-A, 2015, s. 109-120.
9. Kuśnierz-Krupa D., *Protection issues in selected European historic towns and their contemporary development*, „E3S Web of Conferences” Vol. 45, 2018, s.1-8.
10. Biuro sprzedaży - Echo Investment S.A. Browary Warszawskie. / <http://bw-echo.com.pl/en/gallery/galeria-2/>
11. Browary Warszawskie https://pl.wikipedia.org/wiki/Browary_Warszawskie

12. Browary Warszawskie Warszawa - inwestycja Echo Investment

<https://www.urbanity.pl/>

Ивашко А.Д., магистр архитектуры,
Киевский национальный университет строительства и архитектуры

ОПЫТ РЕВИТАЛИЗАЦИИ НЕРЕНТАБЕЛЬНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ПОД НОВЫЕ ФУНКЦИИ

В статье проанализирован опыт репрофилирования промышленных предприятий под новые функции – жилые комплексы, офисы, многофункциональные здания и арт-кластеры. Особенность европейского подхода к ревитализации нерентабельных промышленных территорий состоит в частичном сохранении ценной промышленной застройки и органичном включении ее в современные комплексы.

Ключевые слова: пивоваренный завод, ревитализация, Бровары Варшавские, Польша, завод Рихерта, Украина.

Ivashko O., master of architecture,
Kyiv National University of Construction and Architecture

THE EXPERIENCE OF REVITALIZATION OF NOT WORKING PLANTS FOR NEW FUNCTIONS

In article was analyzed the experience of transformation the plants for new function – living complexes, offices, multi-function buildings and Art-clusters/ Peculiarity of European method of revitalization of unprofitable industrial territories consist in particular preservation the important industrial buildings and harmony including they into modern complexes.

Key words: brewery, revitalization, Browary Warszawskie, Poland, Riherts` brewery, Ukraine.