

LES ECURIES DE LA CHASSE ROYALE: КОМПРОМИСС АРХИТЕКТУРНОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ ЦЕННОСТИ

Герою нашей статьи участие в 2009 году в международной профессиональной выставке коммерческой недвижимости MIPIM принесло призовое место в категории «Лучшая реконструкция офисного объекта». Строению под названием Les Ecuries de la Chasse Royale (Брюссель, Бельгия) – некогда охотничьему поместью родом из 16 века – волею девелопера был предоставлен шанс восстать практически из руин, сохранив свое историческое обличье и сменив вместе с тем целевое назначение. За старинными кирпичными фасадами скрываются помещения комфортного офисного комплекса, оборудованного по современным стандартам. Les Ecuries de la Chasse Royale можно считать удачным примером объекта, который одновременно представляет собой художественную ценность и с лихвой оправдывает вложенные в реновацию инвестиции.

Инна Струтинская

РЕКОНСТРУКЦИЯ КАК СПАСЕНИЕ

Временной и социально-экономический контекст диктуют свои условия, в которых коммерческая выгода ставится превыше всего, земля под строительство на вес (и по цене) золота, новые строительные конструкции агрессивно напирают на исторические районы застроек – и здесь нет смысла конкретизировать. Поэтому особенно приятно констатировать пускай нечастные случаи реконструкции и модернизации зданий, несправедливо преданных забвению. Как правило, в процессе упомянутых работ, хотя и проводятся кардинальные изменения прежде всего в «начинке» строений, «лицо» объекта сохраняет исторический облик, как свой собственный, так и отдельно взятого города. Это напоминает нам о том, что история и культура предыдущих поколений являются теми ценностями, которые должны оберегаться в любом случае, даже если на определенном этапе по недосмотру они приходили в упадок.

Однако если у объектов культурно-исторического наследия остаются шансы на второе рождение, то как быть с теми, которые не занесены в регистры? В отличие от восстановленного здания Les Ecuries de la Chasse Royale (буквально «конюшни королевской охоты») очень немногий процент брюссельских зданий, исполнявших в прошлом индустриальную функцию, впоследствии были трансформированы в уникальные здания административного назначения.

В наши дни все чаще при словах «офисный центр» возникает образ очередного многоэтажного сооружения, сконструированного сплошь из стекла и металла, с порой безликим «типовым» дизайном. Les Ecuries de la Chasse Royale может на равных соперничать практически с любым современным офисом бельгийской столицы, не уступая при этом в функциональности или технических характеристиках. Что самое



ФОТО: ASSAF ARCHITECTS

Возрожденный, чтобы победить: Les Ecuries de la Chasse Royale будет участвовать в лондонской RICS Awards 2009 в категории «Отреставрированное здание». Имя победителя станет известно в октябре этого года

01023, г. Киев, ул.Шота Руставелли, 336, 0ф 41

Тел./факс +38-044-2877958

e-mail: info@fabrique.com.ua

www.fabrique.com.ua

- Архитектурное проектирование, дизайн интерьера жилых и общественных объектов, специализация: проектирование SPA-центров, салонов красоты;
- Разработка концепции и фирменного стиля;
- Предметный дизайн;
- Текстильный дизайн;
- Архитектурная фотография;
- Производство нестандартной мебели и оборудования;



Мягкая вечерняя иллюминация не нарушает покой жилых построек по соседству и в то же время не позволяет комплексу превратиться в безликое темное пятно

PHOTO: ASSAR ARCHITECTS

интересное, при этом проигнорированы стереотипы современных «офисных» объемов: площадь этого камерного двухэтажного комплекса составляет всего 2988 м², что вовсе не помешало разместить в нем все технические коммуникации. В то же время снаружи постройка сохранила шарм былой эпохи, отнюдь не утратив свой аристократический статус.

У Les Ecuries de la Chasse Royale солидное, а порой и печальное историческое прошлое. Постройка была возведена еще в 16 веке на территории охотничьих угодий, принадлежащих местным правителям, — отсюда и ее название. С 1878 года здание перешло в состав комплекса многочисленных цехов пивоварни под названием Chasse Royale, в связи с чем оно было переоборудовано в конюшни. В 1968 году пивоварню купила бельгийская пивоваренная компания Interbrew Group, использовавшая помещения преимущественно в качестве складов. В 1996 компания закрылась, продав постройки, часть которых ранее пострадала от пожара. Долгое время все сооружения на участке площадью 3,4 гектара пустовали и впоследствии сравнялись с землей — все, за исключением конюшен. И, наконец, в

2005 году помещения конюшен приобретает компания Royal Hunt Properties с целью последующего редевелопмента.

Окончательное видение того, в каких именно целях будет использовано обновленное строение, сформировалось не сразу. Как рассказал Жан-Франсуа Даннеелс (Jean-Francois Danneels), один из собственников компании Royal Hunt Properties, власти коммуны Одергем — муниципального округа Брюсселя — настояли на том, чтобы «королевские конюшни» были переоборудованы именно в офисный центр. Таким образом, строение было органично вписано в инфраструктуру района, учитывая непосредственную близость делового квартала и жилых сооружений по соседству.

Помимо прочих преимуществ, офисы Les Ecuries de la Chasse Royale выигрывают и в своем расположении: район, в котором обосновался Chasse Royale, известен тем, что в нем расположены корпуса брюссельских университетов Université Libre de Bruxelles и Vrije Universiteit Brussel, а также множеством ресторанчиков, магазинов, отелей — иными словами, динамичностью своего развития.

Отдельного внимания заслуживают отличные транспортные соединения

Строительная компания ООО «АСА-груп»

- Архитектурное и строительное проектирование;
- Все виды ремонтных и отделочных работ, в том числе – электротехнические и сантехнические;
- Капитальный ремонт помещений с перепланировкой;
- Реконструкция зданий и сооружений;
- Установка новых или капитальный ремонт существующих кровель разных типов;



03065, г. Киев, ул.Л.Толстого 63, 0ф 2

Тел./факс +38-044-537-56-81

Досье архитектурного бюро Assar Architects



Команда архитектурного бюро Assar Architects

ФОТО: ASSAR ARCHITECTS

Дизайн Les Ecuries de la Chasse Royale разрабатывался и воплощался в жизнь архитектурным бюро Assar Architects. Assar Architects – это многопрофильная архитектурная группа, специализирующаяся на архитектурном дизайне и проектном менеджменте. Своим клиентам она предлагает широкий спектр услуг в следующих сферах: архитектура, градостроительство, ландшафтная архитектура, технико-экономическое обоснование проектов.

Компания была основана под началом Эрика Исебранта (Eric Ysebrant) в 1985 году и сегодня является одной из крупнейших в Бельгии архитектурных фирм. Штат компании составляет около 130 сотрудников.

Архитектурное портфолио Assar Architects достаточно многообразно: бюро имеет опыт в преобразовании бывших участков индустриального и военного назначения, штаб-квартир компаний, офисов и бизнес-центров, mixed-use комплексов (возведение новых сооружений и реконструкция), исследовательских центров и лабораторий, зданий полуиндустриального и жилого назначения.

За более чем 25 лет работы компания Assar Architects существенно повлияла на преобразование городского пейзажа Брюсселя. Среди наиболее масштабных проектов группы стоит назвать реализованные проекты для таких известных во всем мире компаний, как Axa Belgium, ING Bank, L'Oréal, Bosch, UCB, а также нескольких исследовательских лабораторий, включая GlaxoSmithKline Biologicals. Вместе с тем упоминания достойны также проекты брюссельской военной академии Royal Military Academy и новой штаб-квартиры НАТО площадью 200 000 м².

Реализованные проекты архитектурного бюро не единожды были отмечены всевозможными наградами, в то же время Assar является архитектурной организацией, в совокупности завоевавшей уже четыре награды MIPIM. Помимо проекта Les Ecuries de la Chasse Royale, лауреатами стали следующие объекты бюро:

- офисное здание Madou Plaza (MIPIM Awards 2006);
- бизнес-центр Mondrian (MIPIM Awards 2000);
- жилой комплекс Residence Novalis (MIPIM Awards 2000).

Сегодня офисы архитектурного бюро находятся в Брюсселе и Люксембурге, в то время как деятельность его не ведает территориальных границ: работы над проектами ведутся в Алжире, Венгрии, Люксембурге, Швейцарии, Великобритании, США.

квартала: так, комплекс находится в пяти минутах езды до центра Брюсселя автобусом, остановка которого расположена в 80 метрах. В двух шагах также находится станция метро, пешком от офисного здания можно запросто добраться и к подъездному пути, выходящему к железнодорожным станциям. Не стоит забывать и о непосредственной близости от кольцевой автомагистрали и европейских автострад E411, E40 и E19.

Если кого-то смущает подобная урбанистичность, достаточно упомянуть, что неподалеку от Les Ecuries de la Chasse Royale разбит ландшафтный парк, общий также для

других проектов mixed-use ensemble, частью которого является данный объект.

НОВОЕ ЛИЦО СТАРЫХ ФАСАДОВ

Хотя комплекс Les Ecuries de la Chasse Royale не был официально признан памятником архитектуры, процесс редевелопмента тщательно изучался и разрабатывался совместно с местными органами охраны памятников. Такие элементы, как карнизы, лепнины, виды кирпича и булыжников в саду исследовались и сравнивались для того, чтобы в процессе замены и реставрации использовать материалы, идентичные подлинным. Так, экспертами было принято решение сберечь

в первозданном виде металлический костяк строения, равно как и аутентичную кирпичную кладку.

Для дополнительной подстраховки был усилен пол с помощью цементной плиты, утепленной в стены. Чугунные колонны были наполнены огнеупорным веществом. С точки зрения норм безопасности отреставрированное здание также отвечает всем современным требованиям.

Однако в процессе реконструкции нередко всплывали малоприятные сюрпризы. Выяснилось, что в стенах, которые и так обветшали под натиском природных явлений, появились новые обитатели – деревья, разрушающие кирпичный фасад вросшими в него корнями. Кроме того, были обнаружены перепады в уровнях внутренних поверхностей сооружения: поверхности пола и стен были практически горизонтальными, колонны вертикальными и располагались в более-менее одной плоскости, углы казались относительно ровными, но ... в действительности конструкция как бы уходила в легкий крен. Эти неурядицы возникли в ходе естественного старения здания, а также объясняются спецификой строительных методов прошлых столетий. К счастью, сложности оказались вполне преодолимыми.

АРХИТЕКТУРА ПРОЕКТА

Мотивы неоклассицизма определяют архитектуру проекта: об этом говорит симметрично-осевые композиции Les Ecuries de la Chasse Royale, монументальность, строгая геометрия форм.

Здание по форме напоминает латинскую букву U, центром которой служит квадратный внутренний дворик, мощенный старинным булыжником с вкраплением голубоватого камня Hainaut. Центральная часть, более широкая и низкая, чем примыкающие боковые крылья, изначально представляла собой открытое пространство, пронизанное колоннами. Каменные своды потолка поддерживались массивными металлическими балками, сохранившими свой облик и по сей день.

В первозданном варианте эта часть внутреннего двора оставалась открытой взору: здесь не хватало стены, играющей роль ограждения. Теперь же проем закрыт специальным стеклянным фасадом, который хоть и является атрибутом современной архитектуры, не выглядит чужеродно. Ведь согласно концепции проекта, простой обыватель должен воспринимать весь комплекс органично, как единое целое, не задумываясь о том, какая часть строения подверглась реставрации, а какая является новшеством.

Боковые крылья офисного строения являются собой серию анфилад (ранее здесь располагались конюшни и амбары). Каждые десять метров фасад «бороздят» пилястра и серия из трех окон – всего таких секций четыре.



ФОТО: ASSAR ARCHITECTS

Для оформления интерьеров использованы отделочные материалы преимущественно белого цвета во всех его вариациях: яркие белые стальные балки переключаются с белыми глянцевыми стенами и матовым потолком оттенка топленого молока

До недавнего времени здание Les Ecuries de la Chasse Royale ночью превращалось в «сумеречную зону», теперь же благодаря специально предусмотренной мягкой иллюминации комплекс освещается в темное время суток, не «выпадая» из ночной жизни района.

МИНИМАЛИЗМ И ГИБКОСТЬ ИНТЕРЬЕРА

Работая над воплощением дизайнерской концепции внутренних помещений офисного комплекса, специалисты из Assar Architects стремились создать лаконичные и «гибкие» офисные площади.

Поскольку по своей природе здание Les Ecuries de la Chasse Royale примечательно организацией внутреннего пространства, как-то: высокие потолки, лаконичные формы и последовательно примыкающие друг к другу помещения, дверные проемы которых сосредоточены на единой оси, что позволяет создать сквозную перспективу интерьеров, было решено донести до будущих арендаторов модульность планировки. Именно гибкость внутренней геометрии обеспечит арендаторам возможность трансформации пространства на свое усмотрение, будь то стремление к максимальной обзорности или же камерности. Так, наземный этаж частично состоит из серии помещений площадью 10x10 метров, перетекающих одно в другое.

Первый этаж предназначен для использования 1-4 организаций, площадь

предлагаемых офисных помещений колеблется между 170 и 1300 м². Верхний этаж может использоваться 1-3 арендаторами, которые смогут комфортно обосноваться на площадях от 345 до 1570 м².

В рамках концепции проекта технические коммуникации (системы кондиционирования, водо- и электроснабжения и т.д.) находятся на виду, свободно пересекая пространство, и таким способом подчеркивая прежние архитектурные элементы. Например, стальные вытяжные трубы и алюминиевые несущие рейки, удерживающие подвесную модульную систему светильников, «перемыкаются» с оригинальным металлическим каркасом.

Глядя на строгие очертания фасадов, несложно представить, насколько «стерильной» и одновременно расслабляющей может оказаться интерьерная реализация.

Белая гамма была избрана дизайнерами неслучайно: ведь этот цвет влияет на восприятие пространства, визуально раздвигая его границы и увеличивая объем. Вместе с этим белый цвет подчеркивает рациональность помещений и служит синонимом гармонии и покоя. Мало кто поспорит, что умиротворяющая атмосфера в рабочее время, хотя бы на уровне интерьерных решений, способна творить чудеса. Более того, подобная цветовая гамма призвана улучшить освещение внутри офисов, естественная же инсоляция

LES ECURIES DE LA CHASSE ROYALE, Бельгия



ФОТО: ASSAR ARCHITECTS

Интерьер здания Les Ecuries de la Chasse Royale

Месторасположение: Брюссель, Бельгия
Функциональное назначение: офисный комплекс
Девелопер, инвестор: Royal Hunt Properties sa/nv
Архитектурное бюро: Assar Architects
Общая площадь участка: 3888 м²
Общая площадь здания: 2988 м²
Отреставрированная площадь: 2988 м²
Паркинг: 14 машиномест на внутренней парковке, 30 дополнительных машиномест в подземном паркинге
Период реконструкции: 2007-2009 годы.

поддерживается с помощью больших окон по периметру постройки.

Невзирая на то, что офис оснащен современной системой вентиляции, все окна при желании можно открыть, что особенно приятно, учитывая близость зеленой зоны. 



Лина Немченко,
партнер киевского офиса
компании Baker & McKenzie



Олег Матюша,
юрист киевского офиса
компании Baker & McKenzie

ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ В УКРАИНЕ

В последние годы распространенная во многих странах мира концепция государственно-частного партнерства (ГЧП) все чаще обсуждается и приобретает популярность в Украине. Одним из определяющих стимулов развития данной сферы в нашей стране является необходимость модернизации транспортной и гостиничной инфраструктуры для проведения Чемпионата Европы по футболу Евро-2012. О законодательном регулировании сферы ГЧП в Украине, а также зарубежной практике читайте в статье Лины Немченко, партнера, и Олега Матюши, юриста киевского офиса компании Baker & McKenzie.

*Лина Немченко,
Олег Матюша*

АКТУАЛЬНОСТЬ ВОПРОСА

Решить проблему подготовки инфраструктуры к Чемпионату в сжатые сроки исключительно ресурсами государственного бюджета без существенного увеличения налоговой нагрузки в условиях финансового кризиса представляется затруднительным. Возможно, именно поэтому в сентябре 2008 года премьер-министр Украины Юлия Тимошенко заявила о закреплении в Государственном бюджете около 24,5 миллиарда гривен государственных гарантий для привлечения частных инвесторов в развитие транспортной инфраструктуры. Об актуальности развития сотрудничества частного капитала и государства заявил также министр экономики Украины Богдан Данилишин на международном форуме «Инфраструктурные инвестиции и частно-государственное финансовое партнерство в Украине», состоявшемся в сентябре минувшего года. В последствии он зарегистрировал в Парламенте проект закона о ГЧП «Об общих принципах развития государственно-частного партнерства в Украине» № 3447, от 8 декабря 2008 года.

Общепринятыми в мире преимуществами государственно-частного партнерства являются:

- привлечение государством дефицитных ресурсов или финансирования от частного партнера с сохранением важнейших национальных объектов в государственной собственности;
- устойчивый и стабильный рынок, а также доход для частного партнера;
- льготы и преференции для частного партнера.

Наиболее распространенными сферами сотрудничества государства и частного капитала в мировой практике является строительство автомобильных и железных дорог, здравоохранение, строительство и управление тюрьмами, образование, оборона и т.д.

В Украине на данный момент проекты с элементами ГЧП реализуются лишь в сферах строительства дорог и коммунального водоснабжения. Встречающиеся на практике инвестиционные договора

в сфере строительства жилой или коммерческой недвижимости с трудом можно отнести к проектам ГЧП, поскольку государственный или общественный интерес в них не прослеживается. Зарегистрированные на сегодняшний день проекты законов о ГЧП предполагают возможность реализации ГЧП проектов лишь в сферах строительства автодорог, метрополитена и развития их инфраструктуры, что существенно сужает сферу возможного применения международного опыта и инструментов ГЧП в Украине.

ЧТО ТАКОЕ ГЧП?

ГЧП в общих чертах можно представить как альянс государственной власти и частного капитала с целью реализации общественно значимых проектов, от развития стратегически важных отраслей экономики до предоставления общественных коммунальных услуг, в масштабах всей страны или отдельных территорий.

Проекты ГЧП могут предполагать как привлечение государством частного капитала к реализации государственных программ и проектов, так и участие государства в финансировании частных проектов, несущих в себе «общественный интерес».

Существенными признаками ГЧП являются:

- 1) длительный срок реализации проектов (10-50 лет);
- 2) передача более одного из следующих элементов производства добавленной стоимости частному партнеру:
 - проектирование;
 - строительство;
 - капитальный ремонт;
 - поточный ремонт или управление;
 - финансирование.

В некоторых странах, где государственно-частное партнерство регулируется специальными законодательными актами, на законодательном уровне закреплена такая особенность ГЧП, как **обязательное принятие государством части коммерческих рисков** (например,