

# ДОМ зарубежная недвижимость

## Ломка по-европейски

### архитектура

(Окончание. Начало на стр. 1)

Париж вообще славен тем, что не боится архитектурных скандалов и смело доверяет самым модернистским архитекторам, своим и западным, строительству в центре города. Не будем уж помяинать все Эйфелеву башню, но и в XX веке ни одна другая европейская столица не добила такой интеграции современного и исторического. Что превратило Париж в главную точку притяжения для людей, интересующихся современной архитектурой, и не только для них. Лишь несколько примеров навскидку. Центр Жоржа Помпиду — Бобур — с его разноцветными трубами и застекленным эскалатором, идущим вдоль фасада вырос в самом центре города, рядом с кварталами Ле-Аль и Марэ, и с него началась звездная архитектурная карьера британца Ричарда Роджерса и итальянца Ренцо Пьяно. Самый прославленный архитектор Франции Жан Нувель сначала построил в Париже Фонд Картье — стеклянный параллелепипед с бамбуковым лесом внутри, потом Институт арабского мира с алюминиевыми панелями-диафрагмами по всему фасаду, затем Музей Бранли — стеклянный на основной стеклян-металлический корпус цветными кубиками.

В одну из достопримечательностей французской столицы превратились и «колонны Бюрена»: 260 колонн разной высоты, облицованных белым и черным мрамором, были возведены французским художником-концептуалистом Даниэлем Бюреном во внутреннем дворе дворца Пале-Рояль, где жили сначала кардинал Ришелье, а потом Анна Австрийская, прямо через дорогу от Лувра. Установке колонн предшествовали два года споров среди архитекторов, искусствоведов, чиновников и рядовых граждан, но в итоге колонны стоят, и даже



Авангардистская архитектура превратила патриархальный Бильбао в центр международного туризма

старожилы спрашивают туристов: «Видели колонны Бюрена? Нет? Обязательно посмотрите!»

В результате такой государственной политики в Париже выросли десятки современ-

ных зданий, в том числе в старых частях, в исторически высокочувствительном окружении, которое всегда расширялось только за счет стилистически соответствующей архи-

тектуры. И это при том, что площадь города относительно небольшая — 105 кв. км (для сравнения: Лондон — 1530 кв. км, Рим — 1500 кв. км, Берлин — 891 кв. км), а плотность ис-



Барселона. Стекло и металл гармонируют со старинными зданиями

Хайтеквская арка в центре высотного квартала Дефанс — символ современного Парижа

ФОТО AFP/HEMIS.FR

под старые, имитируют их. На самом деле никакой архаики, никаких фальшивок. Они лишь соответствуют другим по пропорциям, высотности, отделке фасадов. Но если приглядеться, то детали в них упрощены, а материалы современные.

Так сделана, например, торговая прогулочная улица Альвора Мамилла в Иерусалиме, расположившаяся прямо под стенами старого города (архитектор Моше Сафди). По ней и не поймешь сразу, то ли это так отчистили и отмыли квартал столетней давности, то ли построили в таком ключе новый, современный. На самом деле часть домов, мостовые, переходы, лестницы построенные с нуля, а старые дома, бывшие на этом месте, разобраны по кирпичику и собраны заново, но уже с новой манерой и даже иногда на новом месте. Но это — внимание! — все те же здания, буквально сложенные из тех же самых кирпичику. Их фасады снизу доверху испещрены цифрами, которыми нумеровали каждый камень, чтобы потом собрать все в том же порядке, что и было.

И наконец, безусловно, есть города или отдельные районы в городах, где новая застройка полностью исключена, когда целые кварталы застроены в одну эпоху и в одном стиле и любое вторжение эту целостность может нарушить. Например, Венеция: там памятниками архитектуры являются не отдельные здания, а город целиком, весь, до последнего камня. И государство, и закон эти камни тщательно охраняют — недаром посмотрите на них в город за год приезжают 3 млн туристов (при стольком населении). Никакого нового строительства в Венеции принципиально не ведется — например, появившийся около четырех лет назад новый мост от вокзала к автовокзалу — первый и единственный за 70 лет, и построившему его Сантьяго Калатраве вернуться особо не дали — мост скромен и незаметен, хотя автор его знаменит как раз виртуозным, незабываемого вида мостами. В принципе и в истории с петербургским «Охта-центром» ситуация похожа: в Санкт-Петербурге не только центральные старые кварталы, но и сам городской силуэт с его шпилями-доминантами является культурным феноменом и охраняется высотным регламентом.

Надо признать, что описанный западный опыт еще слишком абстрактен для нас, чтобы служить образцом для подражания. Он базируется на многолетней культурной традиции, святости частного права, в том числе на земле, и четкой правовой базе. На Западе никого не приходится убеждать, что культура и наследие бесценны и что исторические здания априори надо беречь. Но осознание этого не мешает появляться и современной архитектуре, не мешает городам развиваться, потому что города предназначены, чтобы в них жить, а не любоваться, и вопрос лишь в нахождении грамотного, разумного, умеренного в каждом конкретном случае компромисса.

Ольга Косырева

торической застройки там, соответственно, достаточно высокая. Но каждое из построенных зданий если не шедевр, то, по крайней мере, образец хорошей архитектуры и по своему художественному уровню вполне равноценно историческому контексту. Также каждое из них является вкладом в продолжающуюся эволюцию города и подтверждением того, что в исторической среде возможно работать и средствами современной архитектуры.

**Квартальная история**  
Другой путь мирного сосуществования нового и старого в исторических городах — не отдельными зданиями, а целыми кварталами. Там, где образуются свободные территории после вывода промышленных или других устаревших, потерявших свою функцию предприятий, где тем или иным образом в исторической застройке образовались незастроенные «пропеллины» (такое бывает даже в старых городах — см. ниже), градостроители прибегают к комплексной, целевой современной застройке. В том же Париже Елисейские Поля, пройдя через Триумфальную арку, через какое-то время упираются в другую арку — хайтеквскую — в центре высотного квартала Дефанс. Там, кстати, среди офисных небоскребов нашлось место и для пяти жилых башен, в которых живут 20 тыс. человек. В Лондоне небоскребы дружно выросли в деловом Сити, а в остальных частях города доминируют скорее парки и скверы, чем башни. Еще более наглядный пример — Берлин, остроенный заново после объединения Германии. Масштабные стройки на Потсдамсплац и Лейпцигсплац стали возможны, потому что были ликвидированы стена между Западным и Восточным Берлином и полоса отчуждения вокруг нее. Теперь там настоящий город XXI века, столица современной архитектуры, где поработали все ведущие архитекторы мира: Фрэнк Гери, Даниэль Либерскинд, Питер Айзенман, Николас Гримшоу, Ренцо Пьяно, Ханс Холляйн и др. При этом старые берлинские кварталы — и совершенно французские — никуда не делись, и в этом соседстве состоит особый шарм сегодняшней столицы объединенной Германии.

### Одно в другом

Третий способ вписать новую архитектуру в исторические города — грамотная реконструкция, при которой старинные здания становятся частью современных, продолжают в них. Новая постройка, как правило, делается из стекла и металла и зрительно воспринимается как более легкая, более нейтральная. За такими примерами тоже далеко ходить не надо. Так, в Берлине Норман Фостер реконструировал Рейхстаг и надстроил разрушенный в 1945 году купол. Купол стал смотровой площадкой, куда ежегодно поднимаются порядка 3 млн посетителей — это вторая по популярности немецкая достопримечательность после Кельнского собора. При этом на стенах Рейхстага были сохранены надписи, сделанные советскими солдатами — это говорит об уровне реконструкции: здание не снесли и не построили заново из монолита и гипсокартона, как это принято в Москве, а именно реконструировали, бережно сохранив старое и смело добавив к нему новое.

В реконструированных зданиях отлично приживается и жилье — взять хотя бы распространенную западную практику переоборудования бывших заводов и фабрик в жилые лофты, этому опыту уже с пол-

века будет, и он по-прежнему актуален. Запомнилась и реконструкция таких небальных сооружений, как газгольдеры — над четырьмя гигантскими кирпичными башнями в Вене поработали Жан Нувель, компания Соор Himmelblau, Манфред Вехдорн и Вильгельм Хольцбауэр: каждому досталось по одному газгольдеру. На верхних этажах нового комплекса поместилось 615 современных квартир, средние этажи были отданы под офисы, в нижних расположились зал для общественных мероприятий на 3,5 тыс. человек, шопинг-молл, кинотеатр, детсад, школа, поликлиника и тому подобные учреждения. И теперь ни одна из газгольдерных башен не похожа на другую: у Нувеля — холодное стекло и игра с отражениями, у Вехдорна — внутренний сад и этажи террасами, у Хольцбауэра во внутренний двор выведены лестницы и лифты, а стены покрывают висячие сады.

### В старом контексте

Принципиально иной подход — контекстуальный, когда новая застройка делается в первую очередь исходя из исторического контекста. Часто она просто сливается со старой, хотя это совсем не значит, что новые дома подделываются

### ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

**Мартин Лент, генеральный директор**

**девелоперской компании Oyakman Bespoke:**

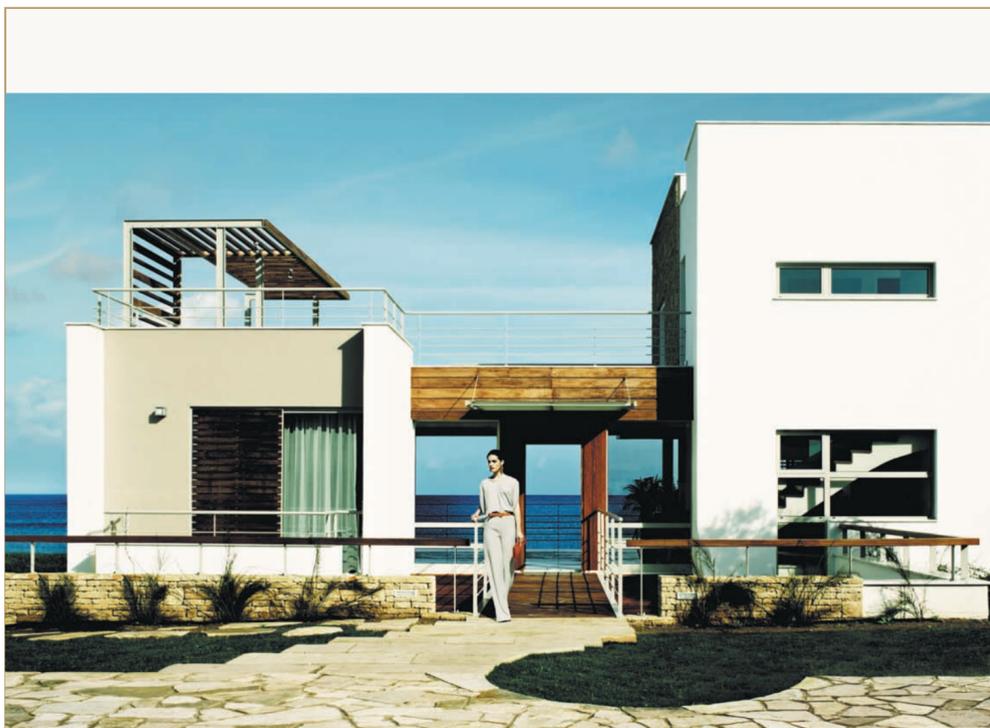
— Так же, как и в России (мы знаем, что, например, такие исторические здания, как Эрмитаж и Петергофский дворец, тщательно охраняются), в Великобритании существуют жесткие нормативы по защите и охране внутренних и внешних деталей архитектуры и дизайна исторических зданий.

Каждому зданию присваивается Grade I или Grade II — специальная градация, указывающая на степень охраны государством внутренних и внешних элементов, которую необходимо обеспечить данному историческому объекту. В дополнение к этому районам с высокой концентрацией исторических зданий присваивается так называемый статус заповедной зоны, который, опять-таки строго ограничивает любые изменения, которые могут вноситься в индивидуальный внешний облик района, дороги и т. д.

И наконец, такие здания, как собор Святого Павла и Букингемский дворец, полностью защищены от постройки рядом с ними новых зданий, которые могут испортить их внешний вид.

Однако новое строительство поощряется в определенных районах вдоль Темзы, а также в районах, специально предназначенных для полного обновления и нового строительства. Примерами служат The Elephant and Castle, Croydon, Brompton и Stratford. Из-за повышения цен на злитую жилую недвижимость премиум-класса в центральном Лондоне наблюдается тенденция преобразования коммерческих зданий в жилье.

До начала любого строительства в Лондоне должен состояться так называемый процесс планирования, который состоит из консультации с проживающей в непосредственной близости местной общественностью. Необходимо обсудить предлагаемый новый проект с местными жителями, представителями бизнеса и другим заинтересованным группами. Во время такого планирования всегда выставляются макеты предложенных новых зданий. Местной общественности предлагается возможность предоставить свои комментарии. Собранные комментарии рассматриваются комитетом по планированию, в состав которого входят местные политики, которые впоследствии высказывают свои рекомендации девелоперу. Они могут предложить разные способы улучшения или изменения плана.



Готовая вила в проекте Akamas Bay Villas

Реклама

Живите Роскошно  
Cybarco

Уникальная недвижимость на первой береговой линии, в марине и гольф-курорте на Кипре. Удостоенная наград архитектура, эксклюзивный стиль жизни и шикарные виды.

cybarco.ru +7 495 643 1901 Москва / Санкт-Петербург / Екатеринбург / Киев / Кипр / Афины / Лондон  
Строим дома с 1945