Review **Развитие промзон Москвы**

Опытным путем

Развитие бывших промышленных зон актуально для многих городов мира. Как показывает международная практика, если к этому процессу подходить комплексно, то некогда депрессивные территории могут стать центрами притяжения для местных жителей и бизнес-сообщества.

— точка на карте —

Роттердам, Голландия

Многие, кто оказывается первый раз в Роттердаме, сразу же признают, что город — истинная сказка. Новые здания с современной архитектурой гармонично смотрятся на фоне объектов культурного наследия. Поэтому не случайно еще шесть лет назад базирующаяся в Лондоне Академия урбанистики, объединяющая специалистов в своей сфере, в результате открытого голосования наградила Роттердам титулом лучшего европейского города. Постиндустриальный город в Нидерландах боролся за это звание наравне с сильными конкурентами — датским Орхусом и итальянским Турином.

Еще пару десятков лет назад Роттердам был сплошной промзоной. История города тесно связана с развитием портовой индустрии в Нидерландах: здесь размещалось огромное количество доков и инфраструктуры, обеспечивавших предприятия этой отрасли. Как показывает опыт, у моногородов не очень светлое будущее — как с точки зрения градостроительного развития, так и привлечения высококлассных специалистов. Прозорливые власти таких городов пытаются как можно скорее вылечить эту «родовую травму». Так и произошло с Роттердамом.

В первую очередь местные власти стали развивать освободившиеся в результате трансформации портовой индустрии промзоны, которые занимали большую часть города. Одной из главных идей местного правительства, привлеченных к проекту редевелопмента бывших промышленных площадок архитекторов, градостроителей и урбанистов стало создание зеленых зон. Например, популярный сейчас у жителей и гостей Роттердама Dakpark. Этот парк в корне отличается от тех, к которым мы привыкли. Он находится на крыше торгового молла. Там огромный парник и пространство с фонтанами, скамейками, местом для барбекю и обзорной площадкой. Крыша плавно перетекает в склон холма. На нем — детская площадка и огород для местных жителей, где они выращивают овощи и фрукты. Парк, открытый в 2013 году, создавался для того, чтобы у местных жителей была рекреационная зона в шаговой доступности.

«Многочисленные исследования, проведенные как западными урбанистами вместе с медиками, так и российскими специалистами, показывают, что доступ горожан к паркам и зеленым зонам в 15 минутах ходьбы от дома становится одной из причин занятия спортом, а это влияет на здоровье»,— комментирует независимый эксперт по развитию городской среды Наталья Маковецкая. По ее словам, этот фактор стал актуальным в наши дни, во время сложной эпидемиологической ситуации в мире.

Более того, создаваемые в городах зеленые зоны могут в будущем дать ощутимый эффект и для городских бюджетов.

Канадский урбанист Брент Тодериан говорит, что каждый доллар, вложенный в создание зеленых зон, позволяет экономить $1,35–3 за счет того, что горожане меньше болеют. Его земляк ландшафтный архитектор Майкл Ормстон-Холлоуэй приводит такой пример: за 50 лет одно дерево на улицах Торонто сэкономит около $162 тыс. на общественную инфраструктуру. Деревья на улицах и городской лес Торонто, на которые в свое время было потрачено $7 млрд, ежегодно приносят жителям более $80 млн за счет благоприятной экологии и экономии средств на медицинских страховках. Для среднестатистической семьи в Торонто это около $125 в год.

Ливерпуль, Великобритания

Британский Ливерпуль можно также по праву внести в учебники урбанистики. Этот город, как и Роттердам, был в свое время сплошной производственной территорией, но в постиндустриальном обществе местные власти одними из первых задумались о перепозиционировании города. Все началось с редевелопмента Альберт-Дока.

Этот док, занимающий более 1 млн кв. м, был когда-то самым большим в Великобритании, и являлся символом процветающего Ливерпуля. В 1972 году он был закрыт для кораблей и до 1980-х годов стоял заброшенным. В 1988 году власти решили создать там креативный кластер: его развитие началось с открытия галереи Liverpool Tate. Городская администрация, увидев положительную реакцию местных жителей, решила развивать креативную индустрию — ее ядром и стала галерея. В Ливерпуль подтянулись представители смежных профессий.

Большим успехом стало создание в 1999 году Liverpool Vision — первой в Великобритании компании по регенерации городских территорий. Среди ее проектов — новый музей города и Liverpool ONE, построенный на месте бывшей промзоны. Последний объект, кстати, стал визитной карточкой Ливерпуля: по функциональному назначению это огромный торговый центр, а по сути — рекреационная зона с местами отдыха, культурными институциями и даже гольф-полями. Его создание привело к застройке соседних территорий, которые также находились в депрессивном состоянии.

Усилия властей и градостроителей не прошли даром. В 2008 году Ливерпулю присвоили звание культурной столицы Европы, а урбанисты высокого ранга не скупились на эпитеты, сравнивая город с «фениксом, восставшим из пепла».

Но уже в наши дни «ливерпульская модель», основанная на поддержке в большой степени представителей креативных индустрий, потребовала переосмысления. Ливерпуль классифицируется как зарождающийся творческий кластер с большим числом участников, но с низким уровнем выживаемости креативного бизнеса. Причина — в самой структуре этой отрасли: как правило, выживают крупные компании, а окружающие их контрагенты-сателлиты быстро прекращают свою работу.

По мнению ливерпульского урбаниста Джессики Гринфилд, опора исключительно на креативную индустрию сейчас вынуждает власти Ливерпуля перепрограммировать алгоритмы дальнейшего действия. «Сегодня городская администрация задумалась о широком привлечении представителей высокотехнологичных бизнесов: для них создаются пространства по типу технополисов с лояльными условиями аренды и льготами по налогам, поступающим в бюджет города»,— рассказывает эксперт.

Для этого у Ливерпуля есть все возможности: объекты недвижимости, построенные на месте бывших доков и других промзон, вполне многофункциональны и могут принять резидентов из числа компаний, работающих в сфере IT и Big data.

Дортмунд, Германия

Еще один пример перерождения города, а вместе с ним и городской промышленности — немецкий Дортмунд. На протяжении 160 лет Дортмунд был колыбелью сталелитейной и угольной промышленности. В 2001 году последняя доменная печь для производства стали погасла в Дортмунде навсегда. С того дня началась новая история промышленного города: редевелопменту подверглись более 250 га неиспользуемых территорий.

На 40 га построили высокотехнологичный научный кластер, в котором работают компании из сфер биомедицины, программирования, роботизации, автоматизации и многих других отраслей.

Благодаря целостной стратегии развития оставшихся более чем 200 га территорий, на которых располагались заброшенные промышленные объекты, Дортмунд стал городом современных технологий и комфортной жизни. Новые промышленные предприятия примыкают к современным паркам, жилым комплексам и культурным центрам, расположенным в старых производственных цехах, ставших памятниками архитектуры.

Перед тем как запустить комплексное развитие территорий промзон Москвы, власти столицы не только изучили зарубежный опыт, но и буквально ногами прошли по лучшим примерам редевелопмента.

Глава департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александр Прохоров посетил Дортмунд с рабочим визитом в 2019 году. Он стал гостем технологического центра Дортмунда TechnologieZentrum Dortmund, в том числе побывал в центре микро- и нанотехнологий MST-Factory Dortmund. Помимо редевелопмента в городе есть на что посмотреть и с точки зрения построения технологического бизнеса. Например, в MST-Factory Dortmund создана инфраструктура и специализированная поддержка для быстрого и успешного внедрения инновационных бизнес-идей в новые продукты.

Дармштадт, Германия

Немцы всегда скупы на прямые сравнения, но Дармштадт на юго-востоке Германии они приравнивают к Кремниевой долине. В 2017 году по итогам конкурса, проведенного цифровым объединением bitkom, он получил звание цифрового города (Digitalstadt). Дармштадт расположен в федеральной земле Гессен, который считается региональным центром IT-технологий. Здесь находятся предприятия, работающие в сфере коммуникационной техники, научно-исследовательские институты, где работают многочисленные специалисты по математике, информатике, естественным наукам и технике. Они выбрали Дармштадт, так как располагают здесь прекрасной возможностью реализовать образ будущего цифрового города.

Нельзя сказать, что Дармштадт был сплошной промзоной, прежде чем он получил статус города будущего. Промышленных предприятий здесь всегда было не так много. На месте тех, что закрылись или были перебазированы в другие места, появились IT-кластеры. Отчего и городской бюджет, и местные жители получили свою выгоду. По разным данным, более трети поступлений в местную казну приходится на налогоплательщиков из IT-сферы и компании, специализирующиеся на новых разработках. Таким субъектам бизнеса городские власти дали серьезные налоговые послабления, что позволило Дармштадту стать местом концентрации высокотехнологичных компаний.

Работая в Дармштадте, эти компании вносят свой вклад в развитие города. Так, например, консорциум местных разработчиков создал и внедрил систему «умного» транспорта, автоматически управляемого в режиме реального времени, а также систему «умных» улиц. Система UI! Traffic оценивает по изображениям с видеокамер плотность потока и распознает количество пешеходов, собирающихся перейти дорогу. Данная система в настоящее время регулирует 182 светофора в городе. Актуальную ситуацию на дорогах можно наблюдать в режиме онлайн. Местные власти говорят, что это позволило не только снизить трафик на дорогах, но и обеспечить безопасность движения.

Еще один важный атрибут города — сенсорные станции, контролирующие качество воздуха. В будущем они станут частью многофункциональных шкафов Telekom — так называемых серых ящиков на обочине дороги. Они регистрируют загрязняющие вещества, а также концентрацию твердых частиц. Полученные результаты отправляются в центр обработки данных. Там алгоритмы рассчитывают уровень загрязняющих веществ. Таким образом выполняется закон Германии о контроле за выбросами.

Мадрид, Испания

Испания — еще одна страна, доказавшая, что развитие бывших промзон может принести весомые дивиденды. Яркий пример — Барселона. До проведения в столице Каталонии Олимпиады в 1992 году город представлял собой созвездие производственных площадок. Даже на побережье знаменитого сейчас пляжа в районе Барселонеты были доки и рыболовецкие цеха. Сейчас этот город — центр притяжения туристов со всего мира и эталон градостроительной политики. Переформатировать его образ помогли летние Игры почти 30-летней давности.

Примерно по такому же сценарию развивалась ситуация еще в одном испанском городе — Бильбао. Правда, там причиной трансформации стало не проведение мероприятия мирового уровня, а насущная необходимость остановить миграцию населения, особенно из числа высококвалифицированных кадров. В постиндустриальную эпоху город стагнировал и мог превратиться в депрессивную территорию с десятками заброшенных заводских площадок. Сейчас Бильбао — один из центров международной архитектуры: во время его трансформации использовались лучшие предложения градостроителей. Сейчас столица Страны басков — это синтез культурных, туристических институций и смежных с ними отраслей, а также IT-индустрии и стартапов.

Сегодня наступила очередь Мадрида. В испанской столице стартовал один из крупнейших в Европе проектов по реорганизации промышленной зоны. Речь идет о проекте Madrid Nuevo Norte. На месте бывших железнодорожных отстойников, сортировочной станции и подъездных путей разместится современная многофункциональная застройка с жилыми кварталами и бизнес-хабом. По планам властей на территории площадью 300 га должно появиться 2,7 млн кв. м различной недвижимости: 11,7 тыс. квартир, 348 офисных зданий. Планируемая инфраструктура позволит создать до 241,7 тыс. новых рабочих мест, что для Испании с ее хронически высоким уровнем безработицы является актуальным вопросом. Немалая часть территории — 45 га — отведена под зеленные насаждения, включая парки и скверы, что отвечает принципу устойчивого развития городской среды. Общий объем инвестиций оценивается в €1,75 млрд.

Впрочем, история этого проекта не так проста. Процесс реорганизации промзоны отсчитывается с 1993 года — тогда начались консультации представителей национального железнодорожного перевозчика Renfe, являющегося собственником большей части земель в границах будущего нового городского центра, с членами Министерства развития. Тогда же был запущен самый сложный процесс — изъятие участков у мелких собственников, каковых насчитывалось больше сотни. Через 11 лет большая часть территории была готова к застройке, но в 2004 году на мадридском железнодорожном вокзале Аточа случилась серия терактов, и Renfe стало не до проекта Madrid Nuevo Norte. А через четыре года наступил мировой финансовый кризис, и инициатору проекта опять было сложно начать его реализацию, хотя к тому времени был полностью завершен процесс перевода участков в статус земель под застройку.

Процесс активизировался в 2015 году после смены управленческой команды в мэрии Мадрида. До конца текущего года планируется финализировать концепцию застройки территории и утвердить «дорожную карту». Это удачная передышка перед стартом: сейчас из-за кризиса, вызванного пандемией коронавирусной инфекции, участники строительного рынка Испании и финансовые институты, которые готовы выступить соинвесторами Madrid Nuevo Norte, переживают не лучшие времена. Но если все пойдет по плану, то уже в будущем году начнутся первые работы на площадке. Ожидается, что к 2045 году на месте бывших железнодорожных складов появится обещанный мадридскими властями новый городской кластер.

Этими и другими примерами вдохновляется Москва при преобразовании своих промышленных территорий. «Агентство промышленного развития Москвы» разрабатывает и выпускает ежемесячный аналитический дайджест, где представлена подборка лучших мировых практик редевелопмента. На сегодняшний день на вооружении городских властей 12 таких изданий, которые разобрали более 80 кейсов развития промзон.

Комплексный анализ глобальных трендов и сотрудничество с восемью ключевыми консалтинговыми компаниями позволяет Москве идти своим уникальным путем, опираясь на реальный опыт всего мира.

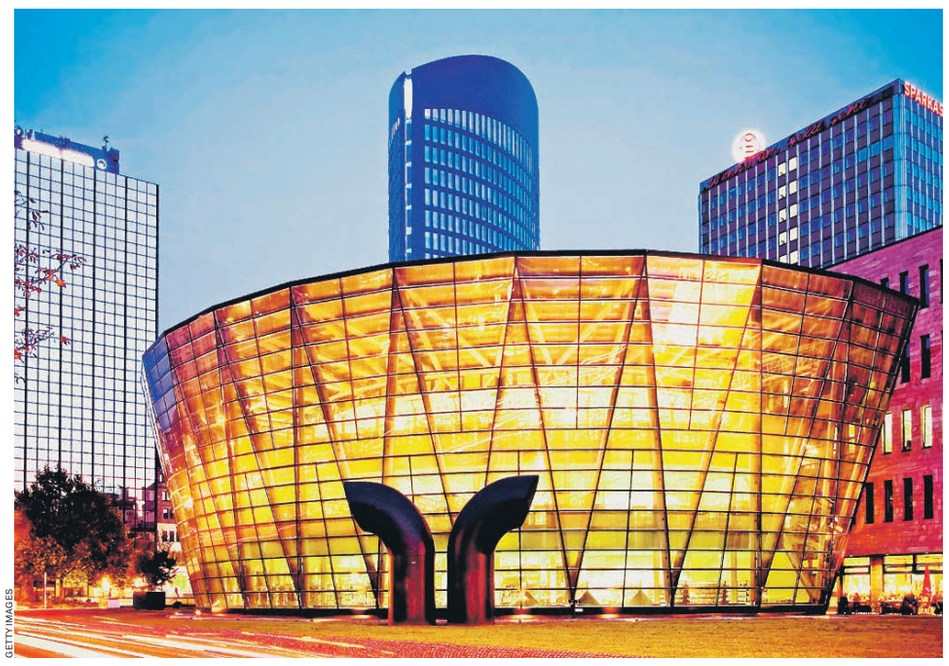
Антон Боровой

NURPHOTO / GETTY IMAGES

Роттердам, Голландия

GETTY IMAGES

Ливерпуль, Великобритания



GETTY IMAGES

Дортмунд, Германия

DIOMEDIA

Дармштадт, Германия

GETTY IMAGES

Мадрид, Испания