

УМНЫЙ РЕГИОН: УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ В ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКЕ

УДК 69.003.13

Агаев Артур Владимирович,

студент,

кафедра Экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Школа экономики и менеджмента Института экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента
России Б.Н.Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Гельвих Татьяна Романовна,

студент,

кафедра Экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Школа экономики и менеджмента Института экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента
России Б.Н.Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Степанова Наталья Романовна,

кандидат технических наук, доцент,

кафедра Экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Школа экономики и менеджмента Института экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента
России Б.Н.Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

ПРОБЛЕМА РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Аннотация:

Объекты культурного наследия в том числе бывшие усадьбы, замки, площади, заводы и пр. зачастую являются проблемой для городов, где всегда существует нехватка места и каждый квадратный метр должен быть использован эффективно, однако старинные здания, построенные десятки и даже сотни лет назад очень часто не были спроектированы под выполнение современных задач, а потому могут считаться устаревшими и неэффективными. В данном исследовании предлагается рассмотреть практику приспособления старинных зданий под современные нужды и выявить основные тенденции.

Ключевые слова:

Редевелопмент, объект культурного наследия, зарубежная и отечественная практика, реновация

Введение

В ходе исследования, связанного с проектом редевелопмента усадьбы Нурова, проводившегося в рамках обучения в университете, была рассмотрена проблема редевелопмента объектов культурного наследия в России и за рубежом. Исторические усадьбы – неотъемлемая часть исторического и культурного наследия практически любого государства. С такими зданиями связана жизнь и творческая деятельность множества выдающихся личностей мировой культуры, государственных и общественных деятелей. Находящиеся в усадьбах библиотеки, картинные галереи, коллекции редких вещей (передаваемые целыми поколениями владельцев) представляют значительную как материальную, так и историко-культурную ценность.

Описание проблемы

На сегодняшний день, большое число объектов культурного наследия, в силу различных обстоятельств, находится в неудовлетворительном и ветхом состоянии, нередко примеры безвозвратной утраты первоначального архитектурного облика. Зачастую, объекты находятся в центре города, где каждый квадратный метр играет значительную роль, поэтому очень важно научиться совмещать сохранение культурно-исторического наследия города и эффективное использование старых помещений.

Актуальность практическая значимость

Проблема редевелопмента старинных зданий существует уже давно, однако в России заниматься стали заниматься этим вопросом стали относительно недавно, но с уверенностью можно сказать, что на сегодняшний день оно значительно отличается от зарубежной практики. На западе редевелопмент осуществляют в том случае, когда объекты недвижимости становятся нерентабельными, перестают приносить доходы, а в России наиболее частой причиной является дефицит городских территорий под строительство

Известные результаты

Проблему редевелопмента в России рассматривали Зайченко К.В. и Львова М.В. в своей статье «Редевелопмент как механизм развития городских территорий промышленного назначения» [1], однако, как следует из названия, в ней почти не затрагивался вопрос перепрофилирования жилых зданий, поэтому наше исследование сможет лучше раскрыть вопрос. Помимо вышеуказанной статьи, была проанализирована работа Попова П.В. и Пупенцова С.В. «Редевелопмент как стратегический вектор развития территории России» [2], где авторы создали концепцию стратегического плана реновации усадеб, однако данная статья была написано четыре года назад и некоторые пункты, связанные с охраной объектов культурного наследия изменились, поэтому данное исследование стоит обновить с учетом актуальных изменений.

Цель исследования

Выявление существующих практик редевелопмента объектов культурного наследия в России и за рубежом, а также определения тенденций в этой области.

Теоретические основы

Заменить объекты культурного наследия на новые, которые будут соответствовать современным требованиям не всегда возможно, поскольку они могут представлять культурно-историческую ценность для местных жителей, поэтому объекты культурного наследия, зачастую, проходят стадию восстановления и реконструкции, выполняют функции домов отдыха, санаториев, правительственных резиденций, находятся в частной собственности (см. таб.1). Некоторые из них являются музеями, хотя, в большинстве своем, находятся в плачевном состоянии. [3]

В настоящее время в Европе и США существует большое разнообразие вариантов использования исторических объектов (включая и индустриальное наследие). Условно здесь можно выделить два направления:

- Туризм и индустрия гостеприимства

Преимущественно это особые, имеющие свою специфику виды туризма – экотуризм, агротуризм, гастрономический туризм, с использованием особенных, неповторимых характеристик того или иного места.

- Арт-резиденции, культурные и образовательные центры.

Таблица 1 – Современные функции усадеб

№	Современные функции усадебных комплексов:
1	Музейная
2	Санаторная (дома отдыха)
3	Религиозная (церковь, монастырь)
4	Социальная (кафе, рестораны, библиотеки)
5	Рекреационная (кемпинг, парк)
6	Под застройку
7	Не используется или разрушено
8	Административная

Арт-резиденции – сравнительно новая практика, которая предполагает приглашение художника и предоставление ему возможности реализовать проект в том или ином месте. Гибкость формы арт-резиденции позволяет адаптировать ее формат под нужды и особенности практически любого места.

Такие проекты, равно как и проекты культурных и образовательных центров, часто служат инструментом положительных изменений в местном сообществе, повышения уровня образования, изменения социального климата и качества жизненной среды, активизируют взаимодействие между государственными и общественными институциями. [4]

Комплекс усадьбы предлагается приспособить под архитектурный ансамбль «Пантограф» (см. рис. 1), там будут расположены выставочная галерея и торговая лавка. В здании бывшей шорной мастерской по Бакунина, 14а – разместить архитектурную мастерскую, а в жилом доме, расположенном в глубине усадьбы организовать хостел. Комплекс будет ориентирован на студентов и молодых специалистов ТГАСУ, абитуриентов и туристов. Такое приспособление должно способствовать сохранению историко-культурных характеристик и привлечению туристов.





Рисунок 1 – Проект приспособления дома по ул. Бакунина под архитектурную мастерскую «Пантограф» [5]

Данный объект может послужить прототипом для усадьбы М.А. Нурова. В соответствии с приведенным примером, можно организовать зонирование в главном здании. Часть помещений может быть оборудовано для мастерской, а некоторые совмещены для выставочного пространства.

Ресторан «Кюба» (Санкт-Петербург, РФ).

Основная сложность чаще всего состоит в необходимости приведения объекта культурного наследия, построенного по стандартам XVIII–XX вв., в соответствие современным нормам по его основному целевому назначению по целому ряду параметров. Способом решения этих проблем в стесненных условиях плотной городской застройки является освоение подземного пространства непосредственно под историческим зданием и максимальное использование примыкающей к нему территории.

Освоение подземного объема в любом современном городе позволяет успешно решать множество сложных и необходимых задач:

- Создает перспективы для наиболее целесообразного использования и экономии все более дефицитных и дорогих городских территорий, освобождая надземную поверхность от многочисленных построек, зданий и механизмов, обычно не связанных с постоянным нахождением в них людей. Параллельно происходит увеличение незастроенных, открытых озелененных пространств и формирование комфортной для населения, здоровой и эстетически привлекательной городской среды;
- Преподносит возможность решения архитектурно-художественных задач с образованием пространственно-выразительной застройки, осторожным сохранением памятников культурного наследия и особенностей уникального природного ландшафта.
- Позволяет максимально компактно устраивать сооружения различного функционального назначения, а также развивать существующие объекты на наиболее важных для города территориях, даже в условиях реконструкции и крайне стесненной городской застройки.

Интересным примером приспособления здания с использованием подземного пространства в связи с изменением функционального назначения, является «Ресторан Кюба» (см. рис. 2,3).

Перед девелопером стала сложная задача: приспособить реконструируемое здание под современный физкультурно-оздоровительный комплекс без трибун для зрителей со спортивным залом для групповых занятий, тренажерным залом, массажными кабинетами и встроенным паркингом на 25 машиномест (рис.4).

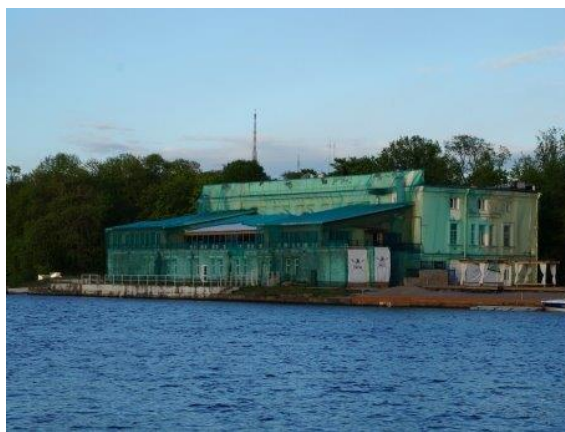


Рисунок 2 – «Ресторан Кюба» до реконструкции



Рисунок 3 – «Ресторан Кюба» после реконструкции и приспособления

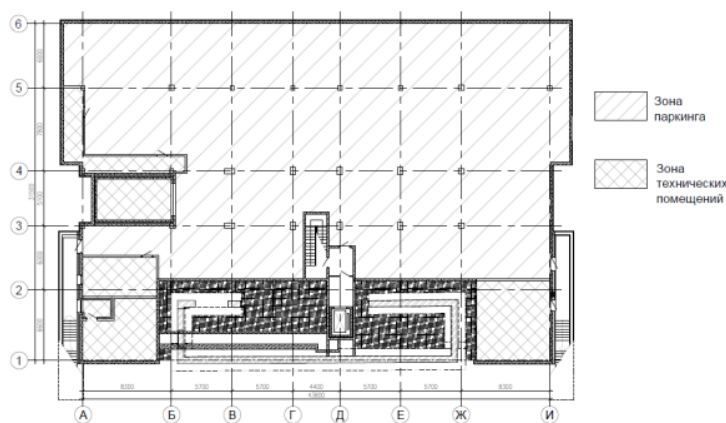


Рисунок 4 – Проект подземного этажа

Освоение подземного пространства является неотъемлемой частью процесса приспособления многих сохраняемых объектов культурного наследия. В целом приспособление памятника архитектуры к современному использованию обычно представляет сложную задачу и требует всестороннего учета не только историко-художественного значения памятника, но также его конструктивных и технических особенностей. [6]

В условиях плотной застройки г. Екатеринбурга объект культурного наследия усадьба М.А. Нурова с освоенным подземным пространством может запустить новый веток в реконструкции и приспособлении ОКН. Наземное пространство усадьбы можно будет освободить от припаркованных автомобилей. Однако данный проект является технически сложным и требует многочисленных изысканий.

Одной из мер реставрации ОКН является дополнение новыми строительными объемами, существенно превышающими размеры памятника, однако положение об охране объекта культурного наследия – усадьбы Нурова не позволяет пристраивать и надстраивать капитальные объекты к памятнику.

Усадьба Шумкова (Екатеринбург, РФ).

Попыткой научно обосновать возможное композиционное дополнение к памятнику архитектуры является архитектурное решение по реставрации и приспособлению Усадьбы Шумкова по ул. Красноармейской, 376 г. Екатеринбург (см.рис. 5,6). В нем темой для нового пристроя, расширяющего функциональные возможности главного дома усадьбы, стало включение памятника в создаваемый при помощи нового объема фрагмент регулярной застройки, организованной по регламентам, начала XX в. [7]



Рисунок 5 – Усадьба Шумкова по ул. Красноармейской, 376 до реставрации и приспособления. Фото С. Н. Гостюхина



Рисунок 6 – Усадьба Шумкова по ул. Красноармейской, 376 после проведения реставрационных и строительных работ. Фото С. Н. Гостюхина

В здании середины XIX века площадью 1400 кв. м разместится детский образовательный проект «ВундерВиль – город знаний и современных профессий». Дети младшего и среднего школьного возраста в процессе игры смогут освоить в «ВундерВиль» более 100 профессий и получить новые знания из разных сфер бизнеса.[8]

Анализ опыта стран мира показывает, что успешность деятельности по охране историко-культурного наследия находится в прямой зависимости от экономического развития государства. Судьба памятника истории и культуры во многом зависит от доходности его использования, и не только в туристической сфере. Это обстоятельство обуславливает необходимость внесения изменений в жёсткую систему органов исполнительной власти в России, систему государственного финансирования мероприятий по охране исторического и культурного наследия, в настоящее время, как правило, ограничивающихся реставрацией и поддержанием соответствующих объектов. Эти изменения должны коснуться взаимодействия государственных структур с общественными структурами и частными лицами и способствовать последующему созданию программ сохранения и развития объектов наследия с привлечением частных и коммерческих инвестиций.

Анализ современного использования усадеб за рубежом приводит к определенным выводам:

- В зарубежных странах уделяется большое значение сохранению и эффективному использованию культурно-исторических объектов в целом.
- Приоритетным западноевропейским направлением является культурная и историческая значимость усадеб.
- Ни в коем случае не изменяется их исторический облик. Реализация новых функций ведется в старых формах.

На территории Западной Европы наиболее успешным оказывается присутствие усадеб, которые отличаются многофункциональным использованием – рекреационным, культурным, образовательным, приносящим доход. Именно поэтому, считаем, что достаточно инновационным и актуальным будет перепрофилирование старой усадьбы Нунова, которая являлась объектом нашего исследования в компьютерный клуб, который станет центром притяжения молодежи.

Обсуждение полученных результатов

Компьютерный клуб в объекте культурного наследия.

Концепция проекта предусматривает открытие компьютерного интернет-клуба в городе Екатеринбург (см. рис 7). Потенциальными клиентами компьютерного интернет-клуба выступают как школьники, проявляющие интерес к сетевым играм и работе в интернете, так и взрослое население, заинтересованное в комфортном пространстве.

Визитной карточкой данного заведения является широкий спектр услуг, включающий в себя:

- Высокоскоростной безлимитный доступ в интернет;
- Игры на мощных ПК;
- Изготовление кофейных напитков;
- Возможность заказа бизнес-ланча или блюд из меню;
- Проведение турниров и обучающих семинаров;
- Услуги по печати, копированию, сканированию.



Рисунок 7 – Пример компьютерного клуба [9]

Необычный и смелый проект компьютерного интернет-клуба в усадьбе М.А. Нурова подарит «вторую» яркую и насыщенную жизнь памятнику культурного наследия. А также откроет новое направление в приспособлении ОКН не только в городе Екатеринбург. Однако стоит помнить о серьезном техническом переоборудовании усадьбы, которое потребует значительных финансовых вложений.

Заключение

Делая выводы из нашего исследования, можно сказать, что вариантов использования старинных усадеб достаточно много, однако условия у всех усадеб разные и для нашего примера - усадьбы Нурова, нужно подобрать подходящую сферу деятельности. Проведя исследование объектов культурного наследия и изучив опыт реновации старинных зданий в России и за рубежом, можно убедиться, что наибольшей популярностью усадьбы пользуются в сфере услуг, поскольку являются культурно-значимыми и мало подходят для других видов деятельности. Основными удачными решениями, применимыми к усадьбам, можно назвать: организация общественного питания, организация общественного пространства, садоводческая деятельность, деятельность, связанная с организацией общественных мероприятий и культурных выставок.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Зайченко К.В., Львова М.В. Редевелопмент как механизм развития городских территорий промышленного назначения // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Экономика и менеджмент, 2013. № 3 (Том 7). С. 52-54.
2. Попова П.В., Пупенцова С.В. Редевелопмент как стратегический вектор развития территории России // Проблемы социально-экономического развития Сибири, 2016 №4(30). С. 51-58.
3. Григорьева, Е. П. Современные функции бывших дворянских усадеб / Е. П. Григорьева. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2014. — № 7 (66). — С. 76-79. — URL: <https://moluch.ru/archive/66/11059/> (дата обращения: 08.04.2021).
4. Абанкина Т.В., Деркачев П.В. Стратегии повышения эффективности использования объектов культурного наследия // Вопросы государственного и муниципального управления, 2016 №4. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=27515692> (дата обращения 02.04.21)

5. Проект приспособления дома по ул. Бакунина под архитектурную мастерскую «Пантограф» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.tsuab.ru/ideas/the-project-fit-the-house-on-the-street-bakunin-and-14-in-the-city-of-tomsk-under-architectural-stud-Tropina> (дата обращения 02.04.21)
6. Ромашкин, И. С., Сидоров А. Д., Урунов Т. Ш. Развитие подземного пространства объектов культурного наследия, приспособляемых для современного использования // Молодой ученый. — 2017. — № 6 (140). — С. 72-75. — URL: <https://moluch.ru/archive/140/39508/> (дата обращения: 08.04.2021).
7. Епифанов С. В. Особые случаи приспособления объектов культурного наследия // Академический вестник Уралниипроект Раасн. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobyie-sluchai-prisposobleniya-obektov-kulturnogo-naslediya/viewer> (дата обращения 03.04.21)
8. «Атомстройкомплекс» вдохнет жизнь в усадьбу Шумкова на ул. Красноармейской. [Электронный ресурс]. URL: <https://atomsk.ru/company/press/news/atomstroykompleks-vdokhnet-zhizn-v-usadbu-shumkova-na-ul-krasnoarmeyskoy/> (дата обращения 05.04.21).
9. Фото компьютерных клубов [Электронный ресурс]. URL: <https://yandex.ru/images/search?text=компьютер-ный%02клуб&from> (дата обращения 08.04.21)

Agaev Artur,

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
School of Economics and Management, Institute of Economics and Management,
Ural Federal University named after the First President of Russia B. N. Yeltsin,
Yekaterinburg, Russian Federation

Tatyana Romanovna,

Student,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
School of Economics and Management of the Institute of Economics and Management,
Ural Federal University named after the first President of Russia B. N. Yeltsin,
Yekaterinburg, Russian Federation

Stepanova Natalia,

candidate of Technical Sciences, Associate Professor,

Department of Economics and Management of Construction and Real Estate Market,
School of Economics and Management, Institute of Economics and Management,
Ural Federal University named after the First President of Russia B. N. Yeltsin,
Yekaterinburg, Russian Federation

THE PROBLEM OF REDEVELOPMENT OF CULTURAL HERITAGE SITES

Abstract:

Cultural heritage sites, including former manors, castles, squares, factories, etc., are often a problem for cities where there is always a lack of space and every square meter must be used efficiently, but old buildings built dozens or even hundreds of years ago were very often not designed to meet modern tasks, and therefore can be considered outdated and inefficient. In this study, it is proposed to consider the practice of adapting old buildings to modern needs and identify the main trends.

Keywords:

Redevelopment, object of cultural heritage, foreign and domestic practice, renovation.