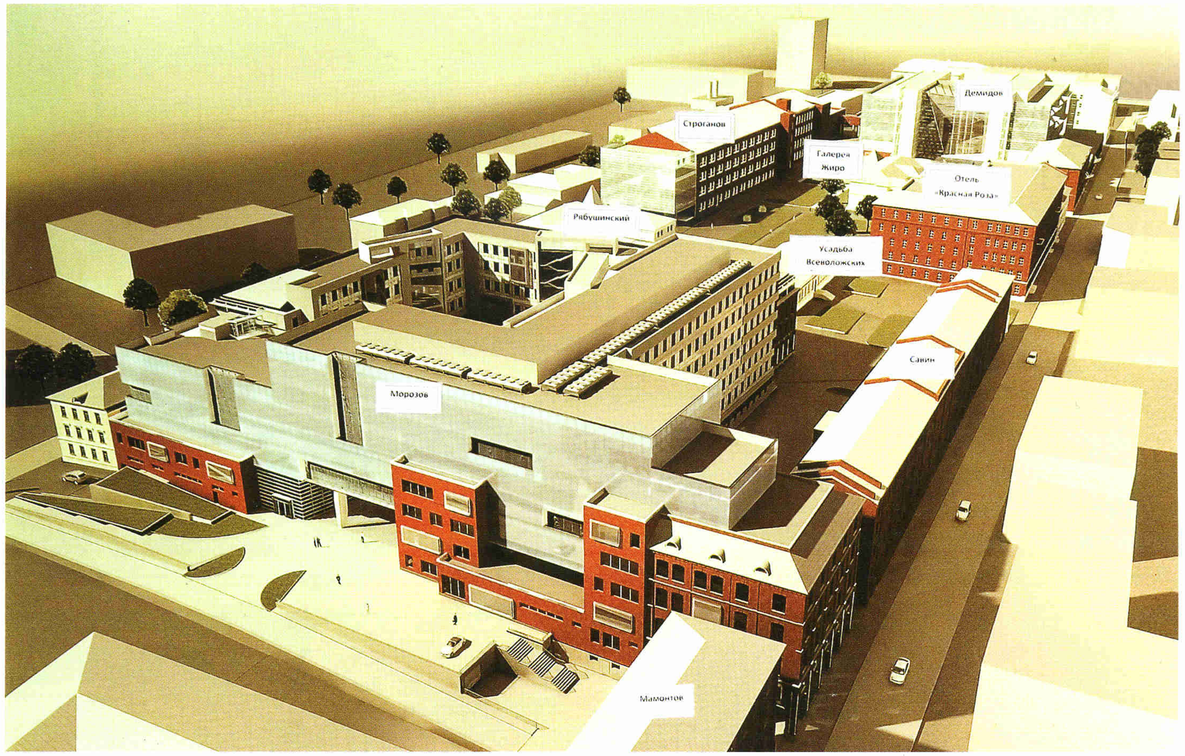


Фото: **П. Колосов**

Красная Роза 1875

И. Дмитриева

На участке между улицами имени графа Льва Толстого и Героя Советского Союза Тимура Фрунзе заканчивается строительство первой очереди нового бизнес-центра класса «А» имени промышленника-мецената Саввы Морозова. И вся эта историческая чехарда происходит на территории реконструируемого делового квартала, носящего имя немецкой революционерки Розы Люксембург. В рамках первой биеннале архитектуры проектом «Свобода Доступа» была организована экскурсия на строительство бизнес-центра, которую провели руководитель мастерской «Сергей Киселёв и Партнеры» Сергей Киселёв, главный архитектор проекта Валерий Швецов и директор департамента развития девелоперской компании KR Properties Павел Федюнин.

С.Б. Киселёв, руководитель архитектурной мастерской «Сергей Киселёв и Партнеры»

Зеркало для истории

Проект реконструкции территории площадью 5,7 га, занятой в основном производственными и прочими помещениями, принадлежавшими шелкопрядильной фабрике «Красная Роза», был выполнен известной московской архитектурной мастерской «Сергей Киселёв и Партнеры» в 2003–2004 годах с перспективой его реализации до 2012 года. И, что мало характерно для российской практики, пока все идет по плану: проект методично, без каких-либо метаний в стороны воплощается в жизнь (постучим по дереву!). Общая площадь застройки должна составить 172 тыс. м^2.

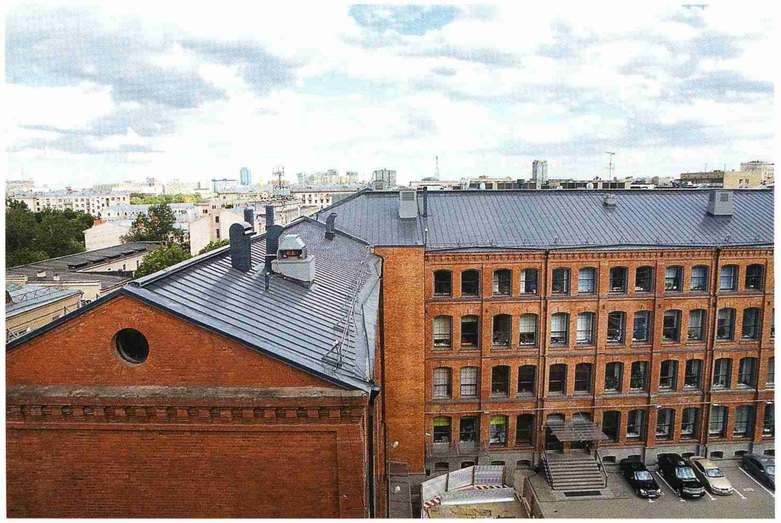
Название делового квартала — «Красная Роза 1875» — объединяет до и послереволюционное прошлое этого места. В 1875 году городскую усадьбу Всеволожских в Тёплом переулке (так называлась улица Тимура Фрунзе с XVIII века до 1965 года) приобретает русский купец французского происхождения Клод-Мари Жиро и основывает здесь шелковую мануфактуру имени себя. В 1919 году по просьбе трудового народа фабрика Жиро переименовывается в «Красную Розу».

На проектируемой территории находятся два памятника архитектуры — бревенчатый жилой флигель усадьбы Всеволожских постройки начала XIX века и здание картинной галереи фабрики Жиро, построенное в 1901 году по проекту арх. Р.И. Клейна. В ходе реконструкции их планируется восстановить.

Как известно, в Москве для перехода между *улочками* служат *пере*-улочки. Продолжительное развитие на данной территории производственных функций привело к исчезновению таких промежуточных связей между соседними улицами Л. Толстого и Т. Фрунзе. Генпланом предусмотрена организация дополнительных внутриквартальных проездов, которые позволят вернуться к характерной квартальной сетке. Один из таких переулочков уже появился — его фронтальная застройка образована

фасадом бизнес-центра «Морозов». Кроме того, внутри делового квартала должны появиться проезды-дублеры основных улиц, что позволит их несколько разгрузить и облегчить сложную транспортную ситуацию, которая здесь уже имеет место.

По словам архитектора Сергея Киселёва, работе над проектом предшествовала разработка колористической концепции, в которой была заложена центральная идея — подчинение нового старому, историческому. Все, что сохраняется (реконструируется, восстанавливается), — решено в красном кирпиче; все, что строится нового, — делается в нейтральных, не активных по цветовому воздействию материалах — стекле, сером камне. Новые стеклянные фасады служат зеркалом для отражения в них сохраняемых исторических фрагментов промышленных зданий.



От Красной Розы — Савве Морозову

Композиционно новый бизнес-центр «Морозов» класса «А» с подземной автостоянкой будет состоять из четырех соединенных объемов, образующих каре вокруг внутреннего двора и объединенных между собой стилобатом. Плоские остекленные дворовые фасады расчленены выступами-ребрами развернутых лестничных клеток и прямоугольными эркерами. С улицы современный стеклянный объем как бы надет на кирпичный объем старого производственного корпуса. Чтобы сохранить часть исторического здания на улице Т. Фрунзе, потребовалось провести перефундирование — сложный и очень затратный процесс замены старого фундамента на новый без разборки стен. Со стороны заказчика — это добровольный акт милосердия к историческому прошлому, так как никаких охранных грамот у фабричных корпусов бывшей фабрики Жиро не было. Места демонтированных воздушных переходов между производственными корпусами на восстановленном фасаде накрыли стеклянными эркерами — такими же, как и на новых фасадах. Это только одна из общих тем, на которых выстроена перекличка нового и старого.

Следующее здание по улице Т. Фрунзе — ранее реконструированный краснокирпичный корпус, в котором разместился офис одного из банков (бизнес-центр «Савин»). Таким образом, фронтальная застройка по улице Т. Фрунзе практически сохранена в историческом виде. Протяженный фасад между улицами Т. Фрунзе и Л. Толстого формирует образ вновь появившегося городского переулка, в котором бок о бок стоят дома разного времени постройки, в разных стилях, из разных материалов.

В основе выбора облицовочных материалов для фасадов нового бизнес-центра — принципиальная позиция авторов проекта: никакой подделки, декорации, мимикрии нового под старое. Все, что возводится нового, делается из нарочито современных материалов: стекла, алюминия, камня, современного клинкерного кирпича (без каких-либо состаривающих эффектов). Для реконструкции старой кладки использован аутентичный кирпич, а там, где его не хватало, — специально подобранный кирпич ручной формовки (фирмы Wienerberger). В структурном остеклении, которое занимает основную площадь фасадов новой части здания, использовались витражные конструкции SCHÜCO с двойными стеклопакетами, с заполнением аргоном. Остекление выполнено матовым и прозрачным низкоэмиссионным стеклом (AGC). Хотя здание оборудовано центральной системой приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, часть модулей выполнена с возможностью открывания, так как нередко арендатор настаивает на такой возможности проветривания через окна. Для облицовки фасадов в новой части также использовался Гипсалон. Это высококачественные фасадные панели, состоящие из двух листов алюминия, между которыми находится алюминиевая сотовая конструкция. Их преимущества — негорючесть (НГ), большой размер по сравнению с другими композитными панелями и достаточная жесткость. Они хорошо сохраняют геометрию, не коробятся при значительных температурных колебаниях. Главный недостаток — очень дорогие, однако инвестор пошел на увеличение затрат ради качества и безопасности.

Сдача первой очереди бизнес-центра «Морозов» (38958 м²) запланирована на октябрь 2008 года — уже нынешней осенью сюда должен переехать «Яндекс», который станет основным якорным арендатором этой части здания. Срок сдачи второй очереди «Морозова» (21977 м²) — декабрь 2009 года. Всего деловой квартал «Красная Роза 1875» будет включать 6 бизнес-центров: до 2012 года к «Мамонтову», «Савину» и «Морозову» должны присоединиться «Рябушинский», «Строганов» и «Демидов». Помимо шести бизнес-центров здесь разместятся отель «Красная Роза» (уровня 4–5*), фитнес-центр, рестораны и предположительно жилой комплекс.