Лучшие офисные здания Москвы

Рейтинг архитектурного качества

Казалось бы, «архитектура» и «недвижимость» – синонимы. Но стоит сравнить соответствующие журналы, как ты понимаешь, что это на самом деле два разных города. В одном – строят, маркетуют, продают, арендуют. В другом – придумывают, рисуют, вписывают в среду.

Соответственно, и показатели качества – разные. Чтобы понять, что хорошо, а что плохо, журналу по недвижимости достаточно сравнить цифры. У кого они больше – тот и лучше.

В разговоре же об архитектуре цифр недостаточно. Они, более того, сбивают с толку. Потому что «самый дорогой квадратный метр офисной площади», возможно, и будет и самым осмысленным, но вот «самое высокое в мире офисное здание» не факт, что будет самым красивым.

Темой этого номера стала «офисная недвижимость» – но не потому, что выросло ее количество, а потому что выросло качество. Конечно, без первого не было бы второго, но метраж и продажи – вещи сиюминутные, нас же интересует вечное. Поэтому мы решили сделать рейтинг офисной недвижимости именно с точки зрения ее архитектурного качества.

Конечно, с критериями здесь все не так просто. Поэтому мы пошли простым путем. Декларируя, что критерием качества является архитектура, мы решили обратиться к тем институциям, которых интересует именно она. Это – архитектурная пресса, архитектурные выставки и премии. Мы выбрали 13 архитектурных журналов и отобрали офисные здания, о которых они писали в последние пять лет. Это «Проект Россия», «Архитектурный вестник», «Проект Классика», «Татлин», «ARX», «Качественная архитектура», Speech, Domus, Architectural Digest, «Интерьер + Дизайн», Interni, «Штаб-квартира», Made in Future и интернет-портал Archi.ru.

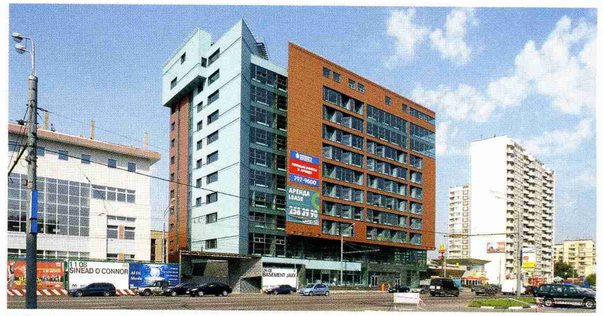
За отдельную аналитическую статью, посвященную зданию, начислялось 3 балла, за небольшую новостную – 2, за упоминание в обзоре – 1 балл. Затем мы проанализировали выставки: за первое место давая 5 баллов, за место в шорт-листе – 4. Это «Зодчество» и его «Хрустальный Дедал», «Золотое сечение», «Арх-Москва», Arx Awards и «Дом года».

Вот результаты. За скобками рейтинга остались те здания, которые собственно и стали поводом к нашей «теме номера». Но все это – постройки 2008 года, и они не успели еще собрать экпертных отзывов. А абсолютным лидером по результатам последних пяти лет стал комплекс «Эрмитаж Плаза» – и это действительно тот редкий случай, когда оригинальная архитектура сочетается с отличной функциональностью. **ftr**

Фото:
Юрий Пальмин,
Владислав Ефимов,
Николай Малинин

1 (46) Офисный комплекс «Эрмитаж Плаза» на Краснопролетарской улице. Архитектура: «Сергей Киселев и Партнеры», заказчик: Forum Properties

2 (32) Офисное здание «Пушкинский дом» на Страстном бульваре. Архитектура: «Архитектурная мастерская Лызлова», заказчик: «Капитал Груп»



3 (18) Офисное здание на Бутырской улице. Архитектура: «Лаборатория виртуальной архитектуры», заказчик: «Мобил Менеджмент Инвест»

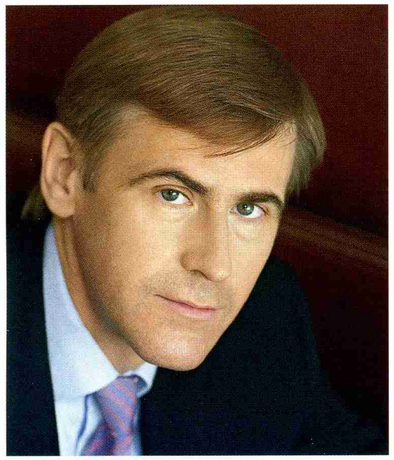
4 (16) Офисный комплекс «Серебряный город» на Серебрянической набережной. Архитектура: NBBJ + «Арт-Бля», заказчик: Delin Development

5 (12) «Аврора Бизнес Парк» на Садовнической набережной. Архитектура: «Попов и Архитекторы», «Проект Сервис 1», заказчик: Forum Properties

Владимир Зубрилин:
«Для нас важно быть в ладах со своей совестью»

Интервью:
Николай Малинин

Совладелец Forum Properties – о девелопменте как архитектуре



Компания Forum Properties имеет практически безупречную репутацию. Что в случае с девелопером, да еще отечественным – редкость, почти чудо. Можно, конечно, сказать, что просто за 15 лет ее существования построено не так много. Но даже произнося эти слова, радуешься: и слава богу, что не много! Зато какие это отличные дома: офисный комплекс «Эрмитаж Плаза», «Аврора Бизнес Парк», жилой комплекс «Римский дом»... Всякий раз – точный выбор архитекторов, всякий раз – отменное качество строительства. Откуда же такая точность и такая сдержанность? С этими вопросами мы обратились к председателю Совета директоров компании Владимиру Зубрилину.

Девелопер: режиссер или продюсер?

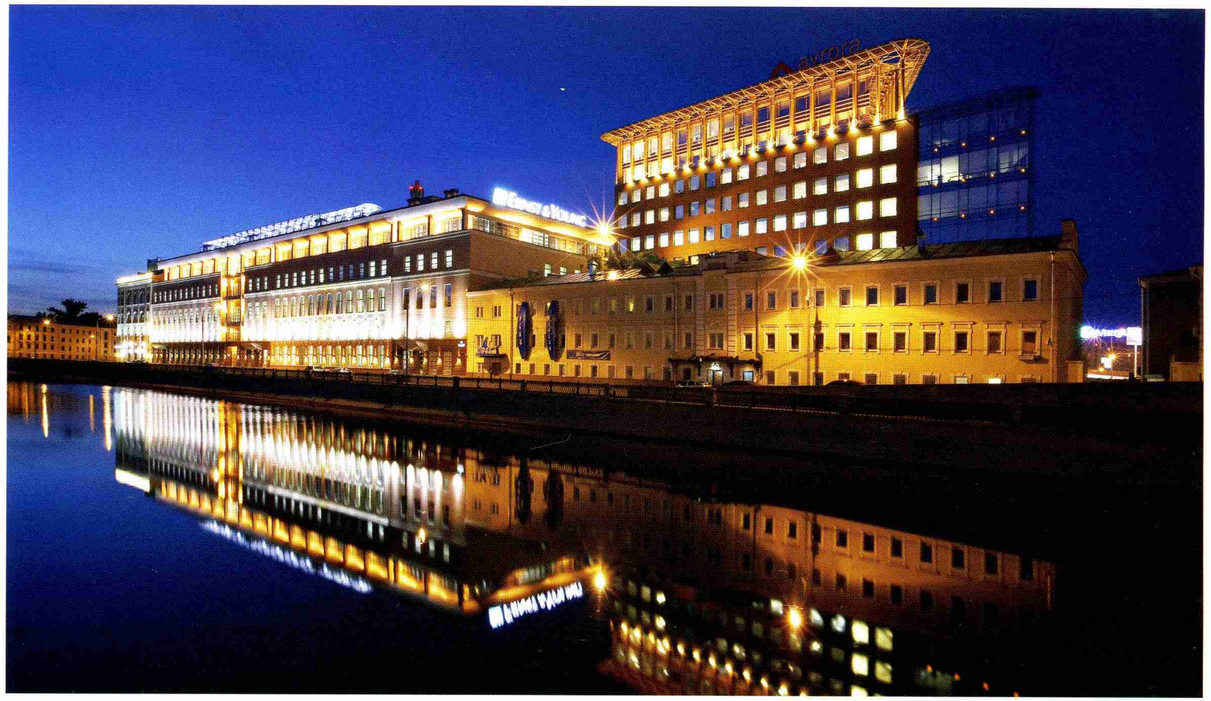
– Владимир Иванович, что, с точки зрения девелопера... Вас, кстати, можно называть этим словом?

– Слово, конечно, немножко чужеродное, по-прежнему оставляющее ощущение некоторой искусственности, но я привык. По крайней мере, оно точно отражает суть. В советское время «девелопером» было государство. Сегодня, когда произошла концентрация капитала в одних руках, а профессиональной деятельности – в других, девелопер, если говорить языком кинематографа, выступает в качестве продюсера и режиссера...

– И, как правило, активно вмешивается в работу архитектора...

– Когда девелопер пытается выполнить за архитектора его работу, это означает, что первый ошибся в выборе второго. Надо четко понимать, что ты хочешь от архитектора, и правильно формулировать задачу.
Девелопер несет колоссальную ответственность перед обществом. Мы имеем возможность решать, кому доверить проектирование. Но важно не только выбирать лучших зодчих, важно понимать финансовые, организационные и иные последствия своего выбора. Есть немало примеров того, как в результате ошибок, которые приводят к смене архитектора или изменению проекта в целях экономии, здания значительно теряли в качестве. Это профессиональная трагедия. Плохое здание будет стоять долго. От него не спрячешься.

Группа компаний Forum Properties (основана в 1992 году) специализируется в области инвестирования, строительства, развития и управления проектами в сфере недвижимости. Приоритетное направление – девелопмент офисных комплексов класса «А» и жилых комплексов класса de luxe. Особое место занимает вывод промышленных предприятий из центра города, реабилитация земельных участков и строительство на их месте современных деловых центров. Компания является победителем Commercial Real Estate Awards в 2005 и 2007 годах. В 2006 и 2007 годах британским финансовым изданием Euromoney Awards 2006 была признана лучшим российским девелопером года. По версии журнала Forbes, Forum входит в десятку самых динамичных и успешных девелоперских компаний России. На 2008 год общий портфель проектов превышает 700 тыс. кв. м. Основатели и совладельцы – Владимир Зубрилин и Андрей Баринский.



«Аврора Бизнес Парк» на Садовнической набережной. Архитектура: «Попов и Архитекторы», «Проект Сервис 1»

– А что, с точки зрения девелопера, определяет успех офисного здания? Место? Внешний облик? Планировка? Название?..

– Место, правильные планировки и удачное время для вывода проекта на рынок. Есть знаменитое правило: «место, место и еще раз место». Но есть и другой ключ к коммерческому успеху: «Выбор времени, выбор времени и еще раз выбор времени».

Различать коммерческое и знаковое

– Наверное, именно поэтому новые московские офисные здания редко отличаются оригинальностью. Архитектура ничего не прибавляет к коммерческому успеху здания?

– Важно различать задачи, которые ставятся. Коммерческая архитектура традиционна во всем мире. А необычные здания – это чаще всего сооружения общественного назначения, как Сиднейская опера или Музей Гуггенхайма в Бильбао. Есть еще ситуация, когда компания строит штаб-квартиру как «здание-икону». Как, например, здания, спроектированные Норманом Фостером: Swiss Re в Лондоне, Commerzbank во Франкфурте, Hearst в Нью-Йорке. Заказ на яркую архитектуру формулируется инвестором. И тогда нередко проводится конкурс, как правило международный. Строительство затягивается и стоит гораздо дороже, чем планировалось вначале...

– А порой такую «икону» приходится продавать – как и произошло с офисом Swiss Re...

– Да, история свидетельствует, что постройка таких зданий часто оказывается разорительной. Есть даже «народная примета»: если компания строит штаб-квартиру – жди банкротства. А мы все-таки в большей степени работаем в области коммерческой застройки, где важна адресованность здания более широкому кругу потребителей и где всегда есть ограничения по бюджету.

– Но при этом ваши здания регулярно получают именно архитектурные премии...

– Просто в России почти не строят «знаковых» зданий. Кстати, нередко, когда ругают русскую архитектуру, ее сравнивают со «знаковыми» постройками западных звезд, что абсолютно некорректно. Хотя примеры ярких проектов в коммерческой застройке тоже существуют. В области жилой архитектуры я могу назвать «Стольник», «Купер Хауз», «Дворянское гнездо», наш «Римский дом». А в сфере деловой недвижимости наши корпорации пока еще просто не ощущают потребности в том, чтобы ставить перед архитекторами подобные амбициозные задачи.

«Аврора Бизнес Парк»: шик антиквариата

– От подавляющего большинства застройщиков Forum отличает удивительная нежность по отношению к исторической среде. Что стоит за этой деликатностью – искренняя любовь к старой Москве, восприятие истории как части современности или тонкий расчет на благорасположение охранных инстанций?

Офисный комплекс «Эрмитаж Плаза» на Краснопролетарской улице. Архитектура: «Сергей Киселев и Партнеры»

– Мы всегда старались проектировать здания, которые будут удачно вписаны в окружающую среду. У нас было немало интересных предложений, от которых мы отказывались в связи с тем, что те экономические показатели, которые делали проект рентабельным, предполагали избыточность объемов застройки. Но в результате нам не стыдно за построенное, а для нас важно быть в ладах с совестью. А в долгосрочной перспективе коммерческая судьба наших проектов кажется мне даже более удачной, чем тех, которые построены на сиюминутных соображениях.

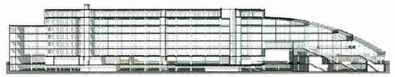
– В каждом вашем проекте эта забота о будущем сочетается с мыслью о прошлом. В «Авроре» все ценное было сохранено, а новое – не испортило общего духа.

– При этом мы серьезно рассматривали по меньшей мере четыре разных стилистических концепции! Был вариант «замоскворецко-купеческий», был «палладианский» и был «сталинский» – холодный и строгий... Но в итоге родился образ, сочетающий исторический колорит и присутствие современного дыхания жизни. Рождалось все это не быстро, не просто – в сомнениях и мучениях. Увы, далеко не всегда у застройщика есть желание и возможность тратить столько времени на продумывание и поиск вариантов, как было в этом случае. Отчасти нам повезло: проект имел правовую основу, которая позволяла нам не торопиться.

– Вывод девелопером промпредприятий сопровождается обычно полным сносом всего существующего. Однако именно сохранение фрагментов старого в «Авроре» придало этому проекту редкий и оригинальный вкус.

– Да, к сожалению, довольно часто арендаторы предпочитают здания с новой архитектурой. Не все могут по достоинству оценить шик нахождения в исторической застройке. К счастью, на «Авроре» она была очень комфортной: высокие потолки, большие окна, широкая сетка колонн промздания, которая позволяет иметь удобные планировки. Но часто исторические здания бывают крайне неудобны для пользователя: маленькие окна, толстые стены, много маленьких кабинетиков. В таком случае конфликт между потребностями современного человека и сохранением старины весьма серьезен.

– Но «накладные» декорации «Эрмитаж Плаза» кажутся результатом конфликта совсем не со стариной... Естественность присутствия «старого» в «Авроре» и искусственность его здесь бросаются в глаза...



Конкурсный вариант «Эрмитаж Плаза» бюро «Остоженка»

– Не соглашусь. Историческая ценность «Авроры» и «Эрмитажа» разная. В «Авроре» было что сохранять, а в «Эрмитаже», кроме того фасада, других ценных элементов просто не было.

«Эрмитаж Плаза»: двойной успех

– «Эрмитаж» оказался успешным проектом и как архитектура (Гран При ArxAwards), и как недвижимость: дом целиком арендован «Вымпелкомом». Но разве не логично было изначально проектировать офис для конкретного пользователя?

– Здание такого размера с одним пользователем вообще является большой редкостью. И, насколько я помню, это была самая крупная сделка по сочетанию объемов и сроков. А корпоративная политика у всех разная. На Западе практика аренды является устоявшейся моделью. Но есть ситуации, когда компания делает инвестиции в свою штаб-квартиру – это связано с желанием обеспечить свое присутствие в городе какой-то заметной архитектурной формой. Сейчас нечто похожее проектирует Первый канал – на соседней с нами площадке на Олимпийском проспекте.

– Как я догадываюсь, это будет нечто слегка гигантское... Как и рядом с «Эрмитажем», где собираются строить офисную громаду... Разве не обидно, что правила игры для всех разные?

Общественно-деловой центр на улице Дурова. Проект: SOM

– Возможно, объем «Эрмитажа» мог быть чуть больше, но мы с уважением относимся к людям, которые решили, что он должен быть меньше. Мы реалисты, мы понимаем, что существует сложный набор обстоятельств, определяющих решение. Какая-то их часть относится к области вкуса, который, быть может, расходится с моим. Но я бы не взял на себя смелость утверждать, что наша позиция всегда правильная. Мы только хотим иметь возможность ее защищать. Что же касается «Эрмитажа», то мы и не пытались сильно отойти от установленных объемов. Сергей Киселев нашел элегантное решение, как сделать здание более воздушным, – и тем снять возможную проблему отрицательного отношения к его этажности. А сейчас – особенно на фоне упомянутого вами здания, которое серьезно перевесит градостроительную ситуацию, – ясно, что меньшая высота была бы просто ошибкой.

Меньше – значит больше?

– «Упомянутое мною офисное здание» на углу Садового кольца и Долгоруковской улицы ошарашило и формами, и размером. Кажется странным, что сегодня, когда город имеет возможность выбирать, вероятно такое...

– Да, некоторое время назад город приветствовал любое или почти любое желание вкладывать деньги. Ему приходилось соглашаться на любые идеи застройщиков, лишь бы деньги пришли в Москву. И только недавно произошел перелом, когда желающих инвестировать стало больше, чем площадок. И отношение города к тому, что уместно, а что нет по части объемов, существенно изменилось.

– Но эта ситуация, когда город может выбирать, – она разве для девелопера не трагическая?

– Все зависит от тех установок, из которых исходит компания. Для нас никакая цивилизованная среда никогда не казалась угрозой. Да, хотелось бы, чтобы все игроки были равны, а правила прописаны, четки и понятны. В этих рамках мы вполне конкурентоспособны. Поэтому для нас и запрет на строительство гиперметража, который уродует город, является не проблемой, а положительной новостью. Мы и раньше вряд ли бы пострадали, если бы город проводил более жесткую политику.

Хотя бывают, конечно, случаи, когда немного обидно, потому что нам кажется, что наш объект мог бы выглядеть по-другому. Но чаще всего эта проблема находится в области коммерческих интересов. По эстетическому облику наших зданий срезание объемов, как правило, удара не наносит. Создает разве что неудобства, дополнительные временные и денежные затраты на перепроектирование.

Офисный комплекс Delfos Plaza на Можайском Валу. Проект: Сергей Чобан

Конкурс: лишние хлопоты?

– Но не меньшие затраты времени и денег – конкурс. Поэтому в России это большая редкость. Однако вы проводили его и на «Эрмитаж», и на офис на Можайском Валу...

– Если мы хотим сделать знаковое здание, то конкурс – оптимальная ситуация. Соревнование создает напряжение и позволяет достичь результата, более интересного, чем в случае обращения к конкретному автору. Правда, иногда конкурс ставит организаторов перед непростым, порой даже мучительным выбором. Именно такая история произошла с «Эрмитажем». Сначала мы хотели выбрать другой проект, предложенный бюро «Остоженка». Он казался нам более радикальным, более смелым. А именно новизна и новаторство формулировались нами как задача. Но по мере рассуждения мы поняли, что

Жилой дом Park Residence в 1-м Голутвинском переулке. Проект: Мастерская Михаила Леонова

слишком контрастное решение может разрушить городскую ткань, начать без нужды спорить с окружением. Да и в ракурсе долгосрочного восприятия он был все-таки неоднозначен. В результате мы выбрали вариант Киселева. Будучи достаточно современным, он больше учитывал окружающую застройку, был более деликатен. Но я лично до сих пор считаю, что проект «Остоженки» был не менее интересен, и что, будь он реализован, резонанс был бы также очень силен. Хотя это был бы иной резонанс.

Главное – выбрать архитектора

– Компания сотрудничает исключительно с лучшими московскими архитекторами. Это собственный выбор или продукт маркетинговых исследований?

– В девелопменте вообще важнее всего найти правильных архитекторов. А дальше – не мешать. Конечно, мы всегда советовались с экспертами на эту тему, хотя сегодня компания уже сама хорошо знает архитекторов. А лично для меня особую ценность представляет мнение Григория Ревзина. Мне нравится то, как он пишет, нравится его активная профессиональная и гражданская позиция.

– Но вот что интересно: Плоткин и Филиппов – отличные архитекторы, но они маркируют два крайних идейных фланга. Один – модернист, другой – классицист...

– Но обратите внимание, что мы и обращаемся к разным архитекторам в зависимости от разных ситуаций. Здание, спроектированное Филипповым, находится в Замоскворечье. И там оно выглядит органично. А в новом районе, например на улице Дурова, более оправданно современное здание. Проект, о котором речь, – это совместная работа «Моспроекта-4» и знаменитой международной фирмы SOM. Мы попросили спроектировать здание в традициях современной западной архитектуры, и нам кажется, оно получилось – и по фасадным решениям, и по внутренней организации, и по компоновке функций.

– Только я хотел сказать, что вы – первый девелопер, который так ценит отечественных архитекторов и не бежит к иностранцам, как вы их помянули!

– Русские архитекторы, с которыми мы работаем, очень хорошо понимают практические, в том числе коммерческие, параметры зданий. Да, может быть, в каком-то типаже проектов их опыт отличается и каких-то отработанных на Западе решений они через себя еще не пропустили (в частности – в области высотных зданий) – и здесь работа с иностранными бюро может иметь свои преимущества. Но я думаю, что потребности большинства девелоперов русские архитекторы в состоянии удовлетворить.

Иностранцы: простота без воровства

– И тем не менее – американцы...

– Подход бюро SOM основывается на устоявшейся культуре понимания базовых потребностей заказчика. Здание должно быть функционально и просто – что предполагает не примитивность, а возможность быть элегантным без вычурности. Да, у них четкое понимание структуры пространства, бюджета, организации процесса. И в этом отношении работать с ними удобно. Хотя они, конечно, хуже знают наши нормы, и существует серьезная проблема адаптации проекта к реальностям нашей жизни. Пресловутая проблема очистки снега, не говоря уж о разных согласовательных моментах...

– Но разве вот этот опыт SOM не имеет своей оборотной стороной определенную стандартность?

– На самом деле процесс пытливого поиска альтернативных форм в таких бюро идет очень активно – посмотрите журналы. Они глубоко и интенсивно рассуждают о возможностях работать вне рамок упрощенной формы. У них много проектов, где применяются необычные решения – в Лондоне у SOM есть здание, подвешенное на металлоконструкции, это феноменально интересное инженерное решение! Но, как правило, они стараются избегать любых усложнений, которые не являются вынужденными. Наши же архитекторы пока еще более терпимы к архжесту, который не детерминирован потребностями проекта, а проистекает из желания придать зданию внешнюю оригинальность...
Так что различие подходов еще сохраняется. Но подход Питера Руджерио, архитектора нашего проекта, – избегать усложнений, делая здания четкими и красивыми – мне импонирует. И то, что SOM сделал для «Капитал Груп» – тоже очень простой и разумный проект, но при этом очень красивый, с умно организованной плазой. Который не надоест и будет долго радовать, если, конечно, удастся построить его качественно.

Камень и стекло

– О, еще одна болезненная тема: качество строительства. Мы все много говорим о внешнем образе дома, но как вам удается держать при этом и его высокое качество?

– И когда мы проводим конкурс, и когда напрямую обращаемся к архитектору, мы всегда четко формулируем техзадание, которое содержит подробное описание здания: высота этажа, глубина, организация транспортных потоков, требования к инженерии, предполагаемый тип решения по фасаду, ограничения по бюджету. Все это позволяет архитектору хорошо понимать – чего мы хотим.

– Вы много бываете на Западе, смотрите дома, журналы – подталкиваете ли вы архитекторов к каким-то ноу-хау? Направляете их?

– Мы очень много занимаемся изучением технологий, которые могли бы быть адаптированы на нашей почве. Устраиваем поездки, ищем решения, которые могут быть заимствованы. Какие-то идеи – прежде всего материалы фасадов – обсуждаем с архитекторами. Белый молочный камень, которым отделан фасад «Эрмитажа», мы хотели использовать еще в самом начале работы. В какой-то момент мы от него отказались, смотрели керамическую плитку, но потом решили вернуться. Работая над совместным проектом с Сергеем Чобаном, ездили в Германию смотреть актуальные фасадные решения. Хотя в итоге от стекла, которое там чаще всего применяется, отказались. Взяв камень, который отчасти похож на тот, что применен в чобановском «Доме-Акваре» на Александерплац.

– Вам камень вообще симпатичен?

– Выбор отделочного материала зависит от целого ряда обстоятельств. В основном он определяется средой. На Можайском Валу мы используем камень, потому что он уместен в традиционном окружении. А на улице Дурова смело идем на стекло, потому что этот район очевидным образом застраивается как мини-Сити. Хорошее стекло – это тоже очень красиво и удобно. Но вообще я сторонник того тезиса, что архитектор предлагает разные варианты, а заказчик выбирает, руководствуясь в большей степени бюджетом. А по части вкуса он должен доверять архитектору. Хотя бывали случаи, когда мы не соглашались с архитектором. Например, отказались от оригинального фасада, предложенного тем же Сергеем Чобаном. Это был своего рода арт-объект: его фасады в авангардном стиле безусловно превратились бы в яркое событие. Но, как нам казалось, слишком сиюминутное и неочевидное – учитывая, что здание строится надолго и то, что место это – скорее, спокойная городская среда, нежели Потсдамерплац, куда собираются туристы, чтобы посмотреть и сказать «вау!»

Офисный центр в Пименовском тупике. Проект: «Сергей Киселев и Партнеры»

Город

– Вы часто говорите слово «город» – подразумевая не только место, но и людей, которые его населяют, что приятно. Но при этом всем нам ясно, что горожанин играет в нашем городе куда более скромную роль, чем девелопер...

– Девелоперы активны во всем мире. В странах, где градостроительные традиции более устоявшиеся, перетягивания одеяла меньше. Но мне кажется, что и Москва сейчас эволюционирует в сторону более четкого осознания своих потребностей. Городская политика становится все более заметна и значима.

– А как отразится на нашей архитектуре финансовый кризис?

– Он уже очень сильно отражается. Очевидно, что многие проекты, которые невозможно реализовать без большого кредитного плеча, будут остановлены, отложены или претерпят изменения. Увы, это может сказаться на качестве архитектуры – и, конечно, не в лучшую сторону.

– Но, может быть, такие проекты, как Москва-Сити, имеет смысл и пересмотреть?

– Конечно, меня тоже пугает отсутствие внятного понимания транспортной ситуации в Сити, отсутствие понимания того, как будут эксплуатироваться высотные здания со смешанными функциями – особенно, когда потребуется капитальный ремонт. Смущает то, что многие застройщики крайне невнимательны к качеству, что они хотят сэкономить на решениях, которые в высотных зданиях не могут быть дешевыми. Смущает и отсутствие координации в стадиях запуска проектов. Хотя некоторые здания там мне нравятся – например, Дворец бракосочетания, который планируют строить «Интеко» и «Снегири». ftr