

УДК 332.871

## АРХИТЕКТУРНОЕ СООТВЕТСТВИЕ ДЕЛОВОГО КОМПЛЕКСА «СТАРЫЙ ЦЕНТР» И АКТУАЛЬНОСТЬ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВЫСОКОГО КЛАССА В Г. КЕМЕРОВО

Н.В. Костенков, Ю.Ш. Ямлиханова,  
студенты гр. ЭНб – 101, V курс  
Научный руководитель: Л.Н. Гладких,  
старший преподаватель  
Кузбасский государственный технический  
университет им. Т.Ф. Горбачёва  
г. Кемерово

Проблема, отраженная в нашей работе: архитектурное соответствие делового комплекса «Старый центр» облику «сталинской» застройки и актуальность офисных помещений высокого класса в г. Кемерово.

Город Кемерово практически полностью исчерпал возможность точечной застройки в самом сердце города, тогда как в районе площади Кирова «красовался» пустырь. Судьба «площади старого цирка», как привыкли называть территорию на пересечении проспекта Советского и улицы Кирова, уже не первый год тревожила умы как деловой общественности, так и рядовых горожан.

Формально у этого участка был арендатор – в 2007 году земельный участок площадью 5,7 тыс. кв. метров был продан с аукциона в аренду московской компании. Она планировала построить на этом месте гостиничный комплекс с административными и торговыми площадями, но до строительных работ дело так и не дошло.

В дальнейшем землю под застройку хотели отдать СДС-холдингу, но в феврале 2013 года у земельного участка на площади Кирова появился новый владелец – ассоциация строительных организаций «Промстрой». Компания силами собственного архитектурно-проектного бюро разработала проектную документацию, получившую одобрение и утверждение на градостроительном совете при главе города. После этого не прошло и месяца, как участок был обнесён забором, за которым началось строительство общественно-делового центра с рабочим названием «Старый центр».

Именно «Промстрой» построил в Кемерове первые современные торговые центры «Променад-1, 2, 3», ставшие без преувеличения знаковым событием в сфере коммерческой недвижимости областного центра. Только за последнее десятилетие компанией было построено более 1 млн. кв. метров как жилых, так и нежилых зданий.

Президент АСО «Промстрой» Борис Горобцов рассказал о причинах построить именно бизнес-центр: «Мы решили, что общественно-деловой

центр гораздо актуальнее для площади Кирова, поскольку современный формат гостиничных зданий просто не вписался бы в архитектурный стиль старого центра, к тому же на этом участке не так много места – был риск затруднить пешеходные и транспортные потоки.

Ещё одна очевидная причина – серьёзный дефицит офисных помещений высокого класса, который до сих пор ощущим в Кемерове. Это отнюдь не лучшим образом сказывается на деловой репутации областного центра. Большинство офисных зданий города являются реконструированными общежитиями, гостиницами и зданиями заводоуправлений советского периода. Стоит ли говорить о том, что помещения такого формата сложно, а порой и невозможно адаптировать под потребности современного бизнеса? В последние годы в городе появилось несколько современных деловых центров, но их количество не способно в полной мере восполнить дефицит качественных офисных помещений, к тому же расположены они не в центральной части города.

Согласно проекту, общественно-деловое здание «Старый центр» выполнен в духе «большого советского стиля», присущего центру Кемерова.

По замыслу проектировщиков, оно будет гармонично дополнять архитектурный облик города, придаст ему лаконичность и завершенность.

Со слов Бориса Горобцова, несмотря на винтажный стиль в экsterьере, внутренне здание делового центра будет отвечать самым современным требованиям, как в части планировочных решений, так и в области инженерных технологий. Общественно-деловой центр будет выполнен в монолитно-кирпичной технологии с эффективным энергосберегающим фасадом и автоматизированными системами жизнеобеспечения. Проект предусматривает подземный и наземный паркинг для автомобилей, офисные помещения, просторные универсальные конференц-залы, предприятия общественного питания и другие объекты сферы услуг.

Мы задали несколько вопросов одному из членов команды проектировщиков, работавшей над проектом «Старого центра»:

На вопрос – какова заполняемость офисного центра, мы получили ответ, что существует проблема с арендаторами и покупателями. Так на стадии строительства было несколько крупных заказчиков под помещения: первоначально большие площади заказывали «Сбербанк» и «MacDonalds», но в дальнейшем заказчики отказались, хотя для «MacDonalds» были спроектированы помещения под кухню, а для «Сбербанк» были возведены усиленные стены для денежного хранилища. Теперь для этих специфических помещений трудно найти арендаторов. Все заказчики желают приобрести только небольшие площади помещения. Это в большей степени связано с экономическим кризисом – крупные компании не хотят нести дополнительные расходы, в связи с этим и происходят отказы от заранее заказанных площадей.

Тогда мы поинтересовались, можно ли считать «Старый центр» самым престижным бизнес – центром города. Нам объяснили, что это не совсем так, центр строился с акцентом на его архитектурную выразительность. Если его

сравнить с «Маяк-плаза», то он более низкого класса. «Маяк-плаза» считается самым престижным бизнес-центром за Уралом, тогда как «Старый центр» был запроектирован и построен как стилистического дополнение существующей «сталинской» застройки.

Как мы узнали автором идеи сохранения «сталинского» стиля была администрация города, это было одним из ключевых условий, чтобы бизнес-центр не выбивался из стилистики старого центра.

Конкретных цен за квадратный метр аренды и продажи нам узнать не удалось, все будет зависеть от рыночной ситуации и размеров покупаемых помещений.

Также мы поинтересовались мнением одного из архитекторов города Петерс Елены Викторовны. Она отметила, что: «В настоящее время в городе наблюдается дефицит специализированных деловых центров. Под офисы перепрофилируются с минимальным переоборудованием и сдаются здания - бывшие АБК или приспособляются здания с коридорной объемно-планировочной схемой. Этот вариант не предусматривает наличие каких-либо специальных помещений, разработку внешнего оформления здания и интерьеров. То есть уровень комфорта в них очень невысок. Размещение вновь построенных офисных помещений, как правило, приурочено к торгово-развлекательным комплексам. Соответственно, происходит объединение разных функций и помещений с разным режимом посещений, различной вместимостью и пропускной способностью «под одной крышей». Такой вариант не всегда удобен, а, соответственно, и не предпочтителен для офисных пространств. В этом плане «Старый центр» имеет несомненные преимущества:

- здание вновь построенное, с современным инженерным и технологическим оборудованием (даже с применением энергосберегающих технологий);
- здание располагается в узловой точке структуры общегородского центра, на главной улице города;
- деловой центр имеет очень высокую транспортную обслуженность и пешеходную доступность (располагается в непосредственной близости от остановок общественного транспорта);
- объемно-планировочное решение здания и наличие открытых и подземных парковок создает комфортные условия эксплуатации и посетителей;
- здание имеет узнаваемый облик, что играет положительную роль для формирования имиджа.

К недостаткам можно отнести:

- недостаточно высокую интенсивность использования территории (даже при условии поддержки стилистических особенностей окружающей исторической застройки высота здания могла бы быть больше);
- недостаточно проработанную центральную часть фасада (слишком массивные остекленные поверхности, недостаточную детализацию, невыразительный силуэт в сравнении с соседними зданиями);
- узкую пешеходную часть перед главным фасадом».

Хочется отметить, что мнение рядовых горожан по поводу нового делового центра разделилось: одни считают, что из пустующего земельного участка можно было организовать новый сквер, парк, зону отдыха, другие же считают, что новое здание отлично вписалось в существующий архитектурный ансамбль центра города, а еще один парк вблизи Городского сада был бы лишним.

Будем надеяться, что «Старый центр» станет востребован в деловых кругах города, ведь удачная реализация проекта принесет значительные дополнительные обязательные платежи и налоговые поступления в бюджеты разных уровней в случае высокой коммерческой эффективности проекта, что заключается в его прибыльности и сроках окупаемости инвестиционных вложений при достаточной финансовой устойчивости.

Кроме того, в числе важнейших показателей – социальная значимость предлагаемого к осуществлению проекта – предоставление широкого спектра рабочих мест на период строительства и создание новых рабочих мест на время эксплуатации комплекса.

#### Список литературы

1. Девелопмент недвижимости: учеб. пособие по дисциплине специализации специальности «Менеджмент орг.» / [Мазур И. И. и др.]; под.общ. ред. И. И. Мазура и В. Д. Шапиро. – М.:ЕЛИМА: Изд-во «Омега» -Л»,2010. – 928с.: