

ТИПОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПРИЕМЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ ОТЕЛЕЙ КЛАССА ЛЮКС

УДК: 728.51:72.025.5
ББК: 38.7-09я7

Мащенко Елизавета Андреевна

аспирант,
Московский архитектурный институт (государственная академия),
Москва, Россия, e-mail: e.mashchenko@markhi.ru

Аннотация

В статье рассматриваются исторически сложившиеся особенности отелей класса люкс. Приведены основные критерии принадлежности отеля к классу люкс. В результате применения сравнительно-исторического метода к функциональным схемам общественных пространств современных отелей и отелей начала XX в. выявлена проблема необходимости увеличения площадей общественных пространств в расчете на один номер. Обоснованы пути экстенсивной и интенсивной реконструкции.

Ключевые слова

типология приемов реконструкции, исторические отели, отели класса люкс, общественные пространства

Актуальным вопросом современного проектирования являются проблемы реконструкции исторических зданий, особое место среди которых занимают гостиницы высшей категории. Поскольку любая гостиница наряду с достопримечательностями воспринимается путешественником как визитная карточка города, крайне важно, чтобы такое здание, обладающее высоким историко-культурным потенциалом, соответствовало актуальным стандартам комфорта, которые должны отвечать требованиям не только локальных норм проектирования, но и мировым стандартам. Таким образом, перед проектировщиками, занимающимися реконструкцией, ставится крайне сложная задача, при решении которой нельзя игнорировать исторический опыт.

Первые отели категории люкс появляются в XIX в. Их возникновение связано с появлением новой категории путешественников, целью которых становится путешествие как таковое, т. е. для удовольствия. В связи с этим разница между придорожным мотелем и гостиничной резиденцией проявляется все более отчетливо.

Постоялые дворы и почтовые станции с их обширными конюшнями и постоянной готовностью обеспечить теплый ночлег и питание для путников, нуждавшихся в смене лошадей и отдыхе, ставили перед собой ряд задач, кардинально отличающихся от тех, что стояли перед отелями и заключались в необходимости обеспечения длительного пребывания групп людей или семей в комфортных условиях. В отелях не было особой необходимости в ранних подъемах гостей, не было шумного суетливого трафика дилижансов, не было озябших, измученных жаждой и голодом пассажиров, оккупировавших гостиные и кресла у камина после тяжелого дня в пути. Теперь в отелях прибывавших ожидали небольшие кофейные комнаты и комнаты отдыха, вероятно, даже не с одной столовой. И в районах, где городская социальная жизнь была достаточно благополучной, в отеле предполагался представительный зал собраний, становившийся центром городской общественной жизни. Для многих образцами городского отеля послужили гостиницы Великобритании. Так, отель «Лайон» в Шрусбери представляет собой один из лучших первых образцов английского городского отеля, имеющего великолепный бальный зал конца XVIII в. в Адамовом стиле с куполом-блюдцем и элегантной лепниной [9, с. 26].

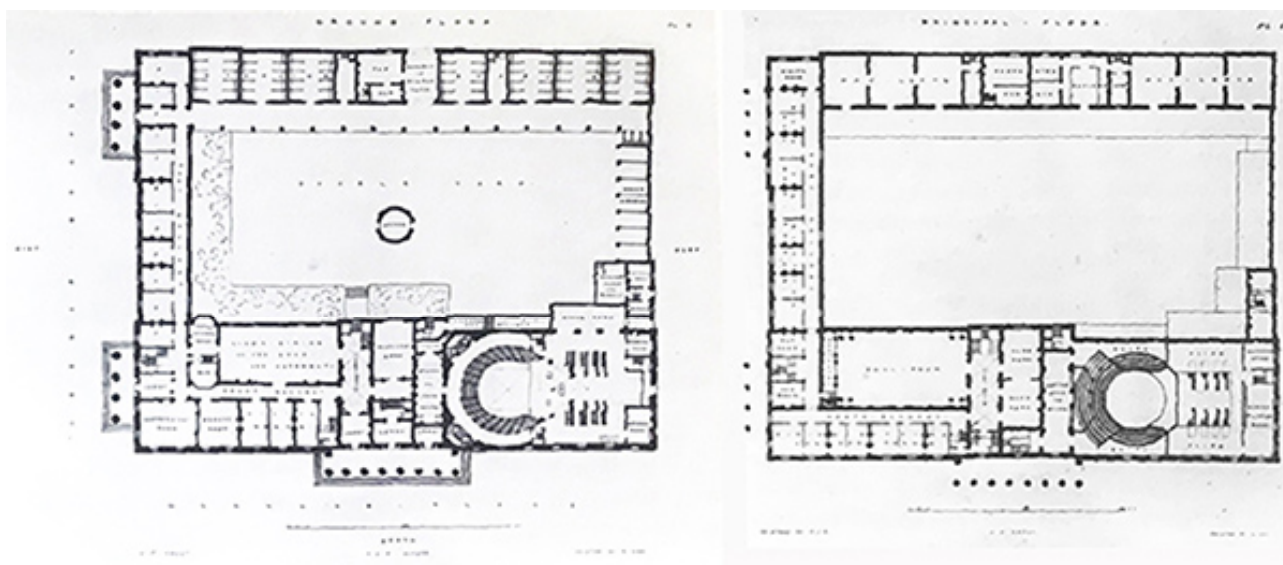


Рис. 1. Планы первого и второго этажей отеля «Ройал Кларенс». Эксетер, Великобритания

Отель «Ройял Кларенс» был настолько популярным, что имя собственное было заменено жителями Эксетера просто на «Отель». Он был основан в 1768 г. Уильямом Прейдом. Комплекс отеля «Ройял Кларенс» с театром и библиотекой представлял собой досуговый центр своего времени, спроектированный Джоном Фулстоном, учеником Томаса Хардвика. Фулстон выиграл архитектурный конкурс в 1811 г., здание было завершено к 1819 г. Оно было построено по периметру огромного внутреннего двора, площадью около 200x100 футов, с колоннадами на фасадах конюшен и каретных дворов, формирующих две стороны прямоугольника. Основная часть здания, предназначавшаяся для общественных функций, имела входную группу в виде большого портика с ионическими колоннами. Через портик можно было попасть к театру (справа) и в «большой обеденный зал, или зал собраний», сгруппированный с торговым помещением, в кофейную и небольшие столовые, расположенные слева. Два меньших портика, расположенных на восточной части фасада, являлись входами к 50 номерам гостиницы. Каждый номер, находившийся на двух верхних этажах, включал в себя столовую и гостиную комнаты (рис. 1).

На протяжении XIX в. в лидеры гостиничного бизнеса выходят США, где появление гранд-отелей имеет ряд экономических предпосылок. В первую очередь, стимулом являлась конкуренция среди восточных городов за первенство в управлении региональной экономикой. Например, завершение канала Эри в 1825 г. позволило Нью-Йорку доминировать над обширной западной территорией. При этом другие города развивали свои собственные инфраструктурные проекты: основывали частные железнодорожные компании, а также создавали отели с принципиально новым уровнем комфорта. Правительство разрабатывало законодательную базу для строительства новых отелей и способствовало продаже акций. В результате этих действий появились такие отели класса люкс, расположенные в черте города, как «Стит» (Балтимор, 1826), «Нейшенел хотел» (Вашингтон, 1827), «США хотел» (Филадельфия, 1828) и «Тремонт хаус» (Бостон, 1829). В этих отелях были обеспечены наивысшие стандарты комфорта и применены наиболее актуальные для того времени архитектурные решения.

Дальнейшее развитие отелей высшей категории было обусловлено принципом внедрения различных новинок совершенно разного профиля, которые помогали привлечь постояльцев. Так, на рекламной афише отеля «Палмер Хаус», открытого в Чикаго в 1873 г. (рис. 2), отмечен целый ряд нововведений, качественно отличавших его, по мнению владельцев, от всех предыдущих построек. В качестве рекламы приведены и особые



Рис. 2. Рекламная афиша отеля «Палмер Хаус». Чикаго. 1873

огнеупорные конструкции (первое здание «Палмер Хаус», построенное в 1870 г., сгорело во время знаменитого пожара в 1871 г.), впервые используемые при возведении здания отеля, и общий бюджет строительства, и качественная меблировка номеров, и планировочные особенности, отвечающие актуальным стандартам своего времени, и возможность выбора формата пансиона.

Мощное развитие науки и инженерии в XIX – начале XX в. обеспечило первым отельерам возможность удивлять посетителей все новыми и новыми удобствами, предоставляемыми гостиницами высшего класса.

Понятие отеля категории люкс окончательно складывается в первой половине XIX в. В историю вошли такие отели, как «Эксчейндж Кофе Хаус» (Бостон, 1806–1809), «Тремонт Хаус» (Бостон, 1827–1830), «Астор Хаус» (Нью-Йорк, 1834), «Ройал Вестерн Хотел» (Бристоль, 1837–1839), «Мидланд Хотел» (Дерби, 1840).

Дальнейшее развитие не вносит принципиальных смысловых изменений в основные принципы формирования гостиниц высшей категории. Реконструкция исторических отелей высшей категории, учитывающая уникальность пути их образования и функционирования, невозможна без анализа основных критериев, определяющих принадлежность к зданиям такого рода. На сегодняшний день выделяются основные критерии, определяющие отношение городского отеля к категории люкс.

1. Расположение. Знаменитая формула успеха коммерческой недвижимости «location, location, location» (троекратное повторение слова «расположение») указывает на первостепенность этого критерия, который, несомненно, является актуальным для отельного бизнеса. Городской отель категории люкс, как правило, имеет центральное

расположение, при этом наиболее благоприятным служит его размещение в исторической части города. Более того, к важным факторам относится необходимость видимости отеля с центральных улиц, т.е. здание не должно располагаться внутри квартала. Именно по такому принципу расположено большинство отелей класса люкс, однако встречаются исключения. Так, «Долдер гранд-отель» в Цюрихе расположен на возвышенности в парковой зоне на окраине города. Это обеспечивает великолепный вид из гостиницы на Цюрих и наоборот. Несмотря на отдаленное расположение, отель находится в зоне видимости городского центра.

2. Историко-культурное наследие. В качестве благоприятного фактора, влияющего на принадлежность отеля к категории люкс, относится его расположение в историческом здании. Безусловно, множество новых успешно функционирующих отелей высокого уровня расположены в зданиях, построенных в течение последних 30 лет, однако наличие многолетней истории, легенд, знаменитых постояльцев, останавливавшихся в номерах гостиницы, создают отелю эксклюзивность. Так, в отеле «Нью-Йоркер» на Манхэттене провел последние годы своей жизни Никола Тесла. Сегодня в отеле существует специальная должность под названием «менеджер по Тесле», в задачи которого входит рассказывать гостям о том, как жил великий изобретатель, и показывать памятные места. В ряде гранд-отелей наблюдается сохранение традиций, которое нацелено на то, чтобы стать одной из запоминающихся черт именно этого места. Например, в отеле «Плаза» в Нью-Йорке существует традиционное послеобеденное чаепитие, в котором могут принимать участие все желающие. Достопримечательностью отеля «Пибоди» в Мемфисе являются утки, которые ежедневно спускаются по красной ковровой дорожке из своего жилища на крыше отеля в лобби, где они плавают в фонтане.

3. Критерии комфорта: номерной фонд и общественные пространства

Номерной фонд. С развитием общепринятых стандартов комфорта менялось функциональное наполнение отеля. Основной причиной видоизменения структуры следует считать принятые в обществе в конкретный исторический период нормы жизненного уклада. Не все номера первых отелей категории люкс были оборудованы собственными ванными комнатами. Причиной послужили «немытые столетия», в течение которых мытье считалось опасным. С 1750-х мытье начинает пропагандироваться религией и медициной, однако даже к середине XIX в. к горячей ванне все еще относились с опаской и неодобрением, было принято принимать лишь холодные ванны. Известно, что к 1841 г. в резиденции Людовика I в Мюнхене не было ванных комнат, король принимал ванны в отеле «Байришер Хоф».

Ванна со сливом появляется в 1860-е гг., до этого времени слугам приходилось поднимать на себе бидоны с горячей водой, а после принятия господами ванны вручную выносить воду [5, с.167]. Технические новинки распространяются не сразу. В 1874 г. в Афинах был открыт отель «Гранд Бретань», оборудованный двумя ванными комнатами, воду для которых покупали у разносчиков на улице (Афины в то время страдали от острой нехватки воды). В отеле «Метрополь» в Москве, открытом в 1905 г., в каждом номере уже была ванная комната [4]. Такие удобства предоставлялись далеко не во всех первоклассных отелях мира. Так, в 1907 г. в Нью-Йорке открывается «Плаза», в отеле 804 номера, из которых лишь 500 имеют собственные ванные комнаты. Великобритания отставала в этом вопросе от США. Так, до 1920-х гг. даже в самых роскошных отелях в Британии еще не было смежных с номерами ванных комнат. В 1920-е гг. номера отеля «Клариджис» в районе Мейфэр одними из первых в Англии были оборудованы ванными комнатами, кроме классической ванны тут появляется и душ, пришедший из Америки.

В настоящее время комфортный санузел представляет собой группу из трех помещений: ванная, душевая и туалетная комнаты. Суммарная площадь данных помещений составляет не менее 7 кв.м. Сегодня все номера отеля категории люкс должны

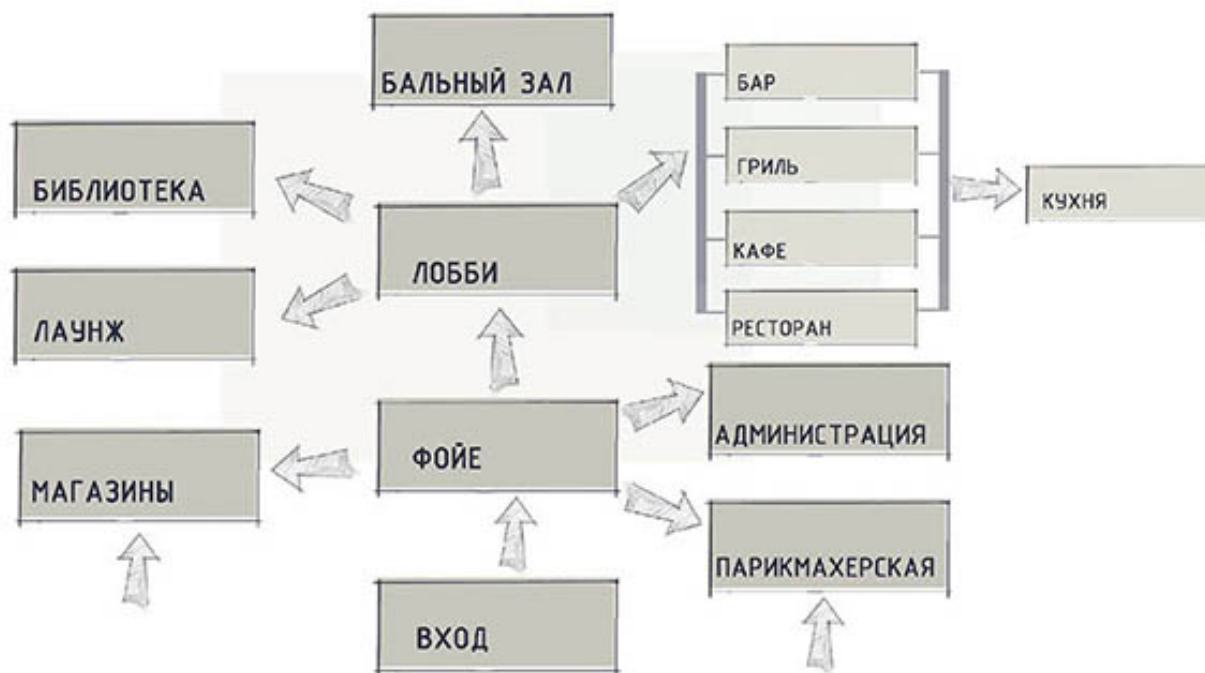


Рис. 3. Функциональная схема взаимосвязи общественных помещений гранд-отеля начала XX в.

иметь площадь около 35–40 м². для стандартного номера, при этом площадь номера данной категории в начале XX в. составляла около 15–20 м². Большим плюсом является и наличие гардеробной комнаты.

Общественные пространства. Гостиница класса люкс – это не только номера, но и общественные зоны, а также предприятия питания (как правило, не менее трех). Важный критерий гостиницы – наличие общественных пространств соответствующего уровня – это кафе, бары и рестораны, бальные залы и залы собраний, предназначенные не только для постояльцев отеля, но и для жителей города. На сегодняшний день актуальна схема, по которой гостю предоставляется завтрак «*à la carte*», заказать обед и ужин можно в любом из нескольких ресторанов, расположенных внутри отеля и различающихся классом предоставляемых услуг.

Еще одной составляющей является зона велнес (wellness), состоящая из спа- и фитнес-центра, ориентированная, как правило, не только на гостей отеля, но и на сторонних посетителей. Общая площадь зоны велнес достигает 1,5–2 тысяч квадратных метров. Само понятие «спа» вводится в оборот в середине XVI в. (образовано от названия города, расположенного недалеко от Льежа в Бельгии). Однако на планах отелей XIX и даже начала XX в. не присутствуют ни фитнес, ни спа-зоны. Первый спа-салон открывается на Манхэттене под руководством Элизабет Арден в 1910 г. При этом понятие «велнес» приобретает свое современное значение в середине XX в., когда Хальберт Л. Дунн формулирует принципы качественной жизни. Соответствующие зоны начинают появляться в городских отелях с середины XX в., иногда раньше. Так, в «Беверли Уилшир» в Лос-Анджелес во время реконструкции в 1940 г. появляются бассейн и теннисные корты. К 1970-м гг. велнес-философия обретает всемирное признание, поэтому крупные городские отели проявляют все большую заинтересованность в создании велнес-зоны.

4. Арендные площади. Часть площадей нижних этажей отеля категории люкс традиционно отводится под ритейл. Таким образом отель получает выручку от долговременной сдачи в аренду, а для бутиков выгодно расположение на центральных улицах города с большим потоком покупателей. Исторические данные свидетельствуют

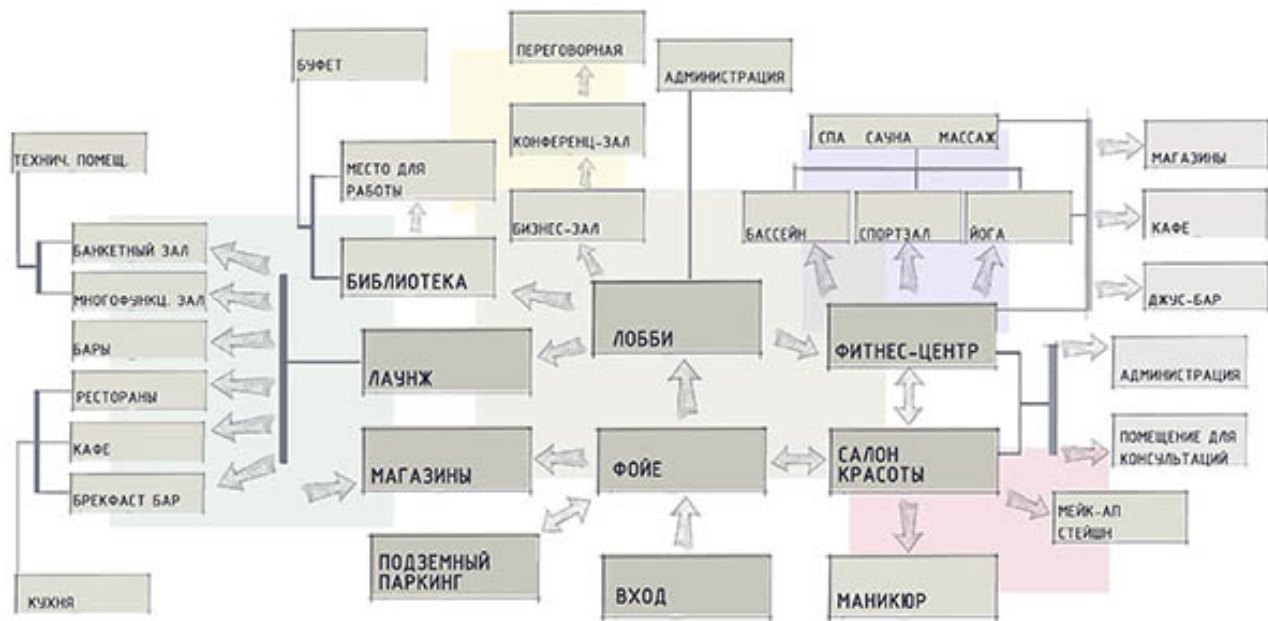


Рис. 4. Функциональная схема взаимосвязи общественных помещений гранд-отеля, актуальная сегодня

о том, что создатели первых гранд-отелей не были уверены в том, будет ли прибыльно сдавать комнаты по одной; поэтому пространства на первых этажах сдавались в аренду или продавались долгосрочным арендаторам, чтобы разнообразить и стабилизировать источники дохода. Уже на планах гостиницы «Сити Хотел», появившейся в Нью-Йорке еще в 1794 г., можно увидеть помещения, предполагаемые для сдачи в аренду, хотя план отеля еще сложно назвать регулярным. В «Тремонт Хаус» (Бостон, 1829) под ритейл отведена вся фасадная часть первого этажа. В отеле «Метрополь» (Москва, 1905) на первом этаже также находился ряд арендных помещений. Этот же планировочный прием мы видим и в отеле «Плаза» (1907), однако здесь арендные помещения для магазинов и салонов красоты расположены на двух первых этажах здания.

В процессе исторического развития гостиниц меняется и функциональная схема взаимосвязи общественных помещений, в отелях высшей категории появляется необходимость во все новых и новых общественных пространствах. Для наглядного доказательства этого тезиса обратимся к сравнению функциональных схем современного отеля категории люкс и отеля начала XX в. Материалом для анализа послужили планы следующих отелей начала XX в.: «Голливуд Плаза хотел», Лос-Анджелес; «Монтклэр», Нью-Йорк; «Савой-Плаза хотел», Нью-Йорк; «Бeverли Уилшир хотел», Лос Анджелес; «Линкольн отель», Нью-Йорк (рис. 3).

На рис. 3 представлена принципиальная схема гранд-отеля этого периода. К основным функциональным зонам, представленным в общественной части отеля, можно отнести предприятия питания (как правило, их несколько, и они имеют различную направленность), помещения для отдыха: лаундж, библиотека, курительные комнаты; а также один или несколько бальных залов. Распределительную функцию играет помещение лобби, в котором располагается стойка ресепшен. Важными элементами с экономической и общественной точки зрения являются магазины и парикмахерские, имеющие отдельные входы со стороны улицы.

Функциональная схема современных отелей составлена на основе анализа данных, представленных в рекомендациях по проектированию гостиниц таких брендов, как 4 Seasons Мариотт. Она актуальна сегодня, при том что значительно отличается от исторической (рис. 4). Среди крупных функциональных блоков прослеживается появление двух новых

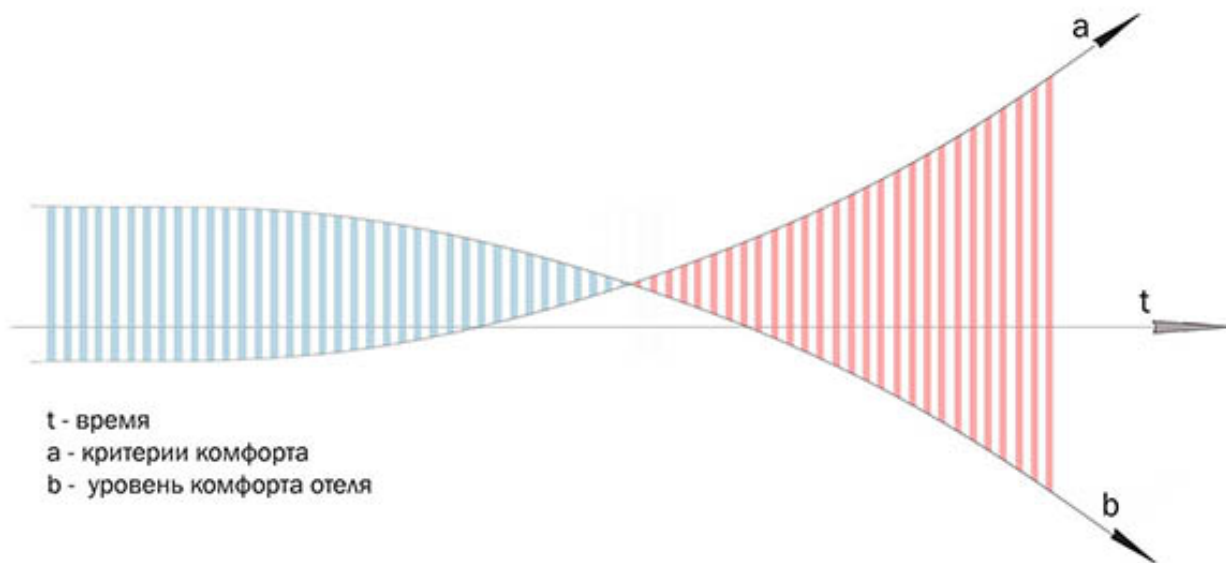


Рис. 5. Взаимосвязь критериев комфорта конкретного отеля и мировых стандартов комфорта

функций: фитнес, включающий целый спектр услуг, а также бизнес, требующий наличия конференц-залов, переговорных, мест для индивидуальной работы [6]. С ростом и усложнением структуры основных функциональных зон появляется необходимость в узконаправленном ритейле (магазины при салонах красоты, а также при спа-зоне), увеличение количества и типов предприятий питания (кафе возле бассейна, джус-бар на территории велнес-центра, буфет рядом с библиотекой и местом для работы, бары на территории лаундж-зон и т. п.).

С течением времени прослеживается тенденция роста разнообразия общественных функций, и, как следствие, потребность в увеличении площадей общественных зон. Появляясь по мере развития структуры отелей, новые функциональные зоны должны быть интегрированы в здание, в большинстве случаев такие видоизменения невозможны без реконструкции уже существующего здания.

В качестве основных проблем реконструкции можно выявить:

- необходимость увеличения площади номеров;
- увеличение площади общественных зон в расчете на 1 номер;
- усложнение функциональной схемы отеля.

Итак, чтобы соответствовать актуальным стандартам комфорта, историческому отелю необходима реконструкция. На рис. 5 представлено соотношение уровня комфорта усредненного отеля (кривая b) с мировыми стандартами комфорта (кривая a) с течением времени (t). Данная схема демонстрирует следующую ситуацию: отель построен или реконструирован по завышенным стандартам комфорта, что позволяет ему оставаться актуальным без понижения «звездности» в течение определенного времени (синяя зона). Однако в мировых стандартах комфорта прослеживается неизменная тенденция роста, в связи с чем уровень отеля и возросшие стандарты комфорта оказываются условно идентичными (пересечение лучей). После прохождения во времени этой точки мировые стандарты продолжают расти, в связи с чем амплитуда между лучами увеличивается (красная зона). В случае отсутствия реконструкции в этот период класс отеля падает.

Проиллюстрируем влияние реконструкции на класс отеля следующим графиком (рис. 6). Объединив кривую a (рис. 5) с лучом t, получим горизонтальную ось, показывающую рост мировых критериев комфорта во времени. Разделим эту ось на временные интервалы (x), за которые происходит качественное изменение критериев

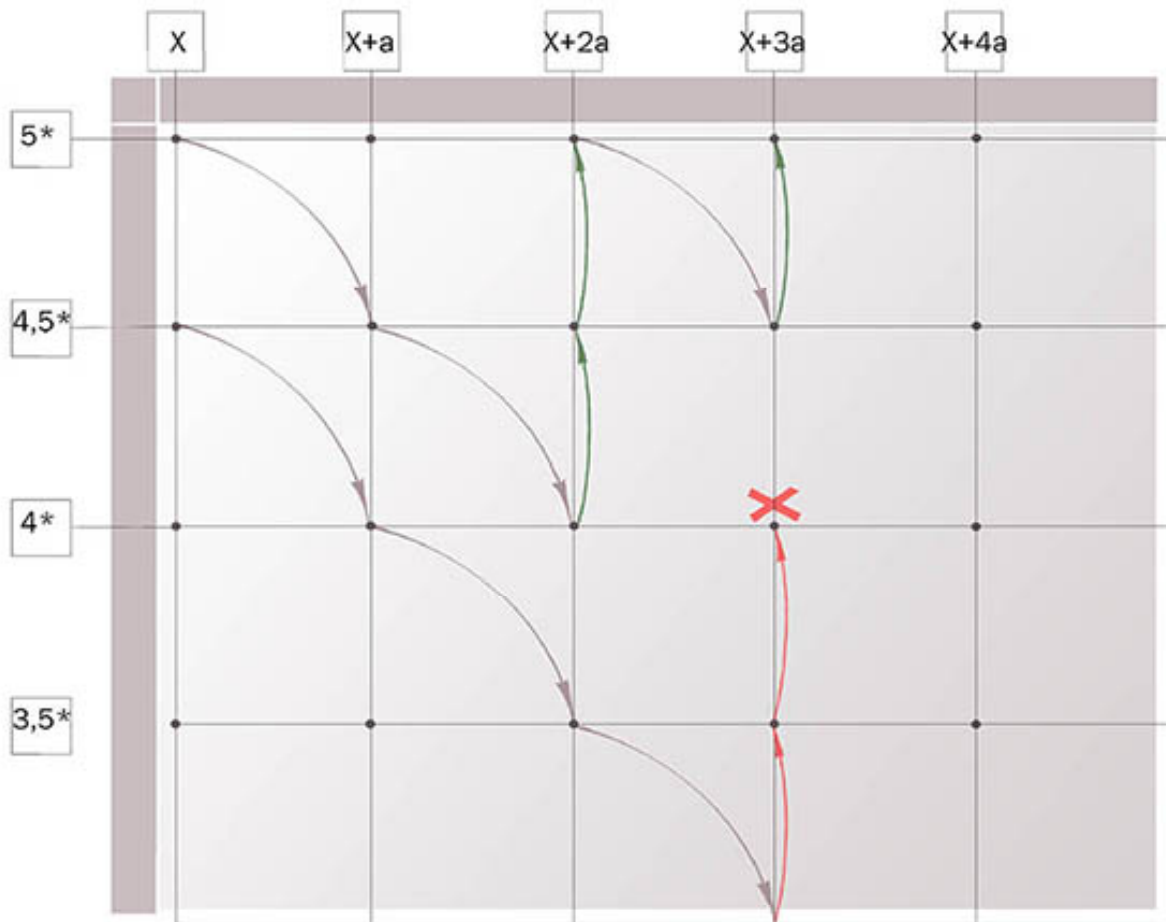


Рис. 6. Схема периодичности реконструкции

комфорта. На вертикальной оси выведена «звездность» отеля. Для получения данных, приведенных в данном графике, проанализирован жизненный цикл ряда американских отелей, построенных в конце XIX – начале XX в., представленных в книге Р. У. Секстон (R. W. Sexton) [10]. Проанализированные отели можно разделить на 2 основные группы, в 1-й группе каждые 15–20 лет проводилась плановая реконструкция. Данный процесс позволил многим историческим отелям сохранять свой уровень в течение многих десятилетий. Яркими примерами являются «Бeverли Уилшир» в Лос-Анджелесе (1928), «Плаза» в Нью-Йорке (1905–1907), «Астория» в Нью-Йорке (1934) и т. п.

В отелях 2-й группы не проводилась плановая периодическая реконструкция, ситуации варьировались от слишком редкой реконструкции до полного ее отсутствия. Мировые стандарты комфорта и эффективные функциональные схемы обновлялись, а структура отеля оставалась прежней. Будущее отелей 2-й группы сложилось тремя различными путями. Так, часть отелей была снесена ввиду упавшей доходности. Например, отель «Пикадилли» в Нью-Йорке, «Блю Боннет» в Техасе, «Ковингтон» в Кентукки. Другая часть была вынуждена провести смену функции. Например, отель «ТамраВау», открытый в 1891 г. во Флориде, был закрыт в 1930 г. С 1933 г. городские власти приняли решение разместить в бывшем отеле колледж, позднее в историческом здании разместили музей. Отель «Голливуд Плаза», открытый в 1925 г. в Голливуде, в 1970 г. стал домом престарелых.

Третья группа снизила звездность отеля с 5* до 4,5–3*. Так, отель «Лексингтон», открытый в Нью-Йорке в 1929 г., существует и сегодня. Он находится под управлением

«Мариот», однако категория отеля сейчас равна 4*. Отель «Шрёдер», открытый в Милуоки в 1927 г. в статусе гранд-отеля, не подвергался комплексной реконструкции с момента открытия до 1972 г., когда произошла смена владельцев. Позже, в 1995г., там была выполнена реконструкция, однако обновленный отель под брендом «Хилтон» обладает лишь тремя звездами. Можно предположить, что скорость снижения «звездности» на $\frac{1}{2}$ –1 должна соответствовать переменной x , т. е. составлять около 10–15 лет. Следует иметь в виду, что при отсутствии реконструкции в течение 30 лет и более для восстановления актуальной структуры отеля категории люкс объем работ значительно возрастает. Однако история развития отелей данной категории доказывает, что первоначально большая площадь отеля, а также его уникальность позволяют вернуть высокий уровень даже в случае более длительного периода между реконструкциями. Например, отель «Плаза» в Нью-Йорке не проходил комплексной реконструкции с 1943 по 1988 г., но вернул первоначально высокий уровень после качественно проведенного обновления.

Для дальнейшего существования и поддержания класса люкс историческим отелям необходима реконструкция, однако приспособление отеля к современным стандартам комфорта требует увеличения площади номеров, а также увеличения площади общественных функций в расчете на 1 номер. Пути решения данной проблемы представлены двумя основными вариантами: интенсивным, заключающимся в оптимизации существующих площадей, и экстенсивным, ориентированным на физическое увеличение площади отеля.

Интенсивные способы развития

Реконструкция с уменьшением количества номеров. В плотной городской застройке зачастую нет возможности увеличить площадь отеля путем добавления дополнительных корпусов. В случае интенсивного пути решения проблемы неизбежно уменьшение общего количества номеров отеля, такой вариант развития неблагоприятен для изначально небольших гостиниц с количеством номеров менее 100 (экономически выгодным считается отель, обсервуяющий от 120 номеров и более). Как правило, реконструкция небольшого отеля происходит со снижением «звездности».

Для соответствия современным нормам комфорта необходима адаптация существующей структуры отеля под более выгодную схему. Реконструкция в таком случае происходит в рамках исторических площадей отеля. Одной из причин сложности такой адаптации является несоответствие конструктивного шага исторических и современных зданий. При этом актуальные стандарты комфорта подразумевают увеличение общественных помещений отеля в расчете на 1 номер, а также самих номеров, в особенности ванных комнат. В связи с этим реконструкция исторической гостиницы является процессом трудоемким и, как следствие, дорогим и длительным.

Так, упоминавшийся отель «Плаза» на момент создания (1907) обладал 805 номерами. В ходе многочисленных реконструкций номерной фонд стал насчитывать 282 комнаты для гостей отеля и 181 апартамент; отель «Шрёдер» в 1927 г. включал 811 номеров. Несмотря на то, что в 2000 г. была создана 12-этажная пристройка и площадь отеля значительно увеличилась, сегодня в гостинице насчитывается 729 номеров.

Задействование резервных площадей. При невозможности или неэффективности внешней пристройки или надстройки к зданию гостиницы в процессе реконструкции стараются задействовать все резервные территории и площади. Назовем отдельные приемы, которые могут быть использованы в рамках данного способа интенсивной реконструкции:

- застройка внутренних дворов;
- увеличение площади гостиницы за счет резервных этажей;
- присоединение рекреационных пространств к площади номеров.

Перекрытие внутренних дворов – исторически апробированный способ увеличения

плотности застройки. Данный вопрос подробно рассмотрен в статье Т.В. Ширяева на примере реконструкции отелей Западной Европы начала XX в. Функционал хозяйственных дворов отелей в этот период снижается, что позволяет перепрофилировать освободившиеся территории участка. Создание номерного фонда внутри двора отеля является малоперспективным для высшего класса, так как номера с видом на внутренний двор – самые непрестижные. Экономически выгодным функциональным решением оказалось создание на территории внутренних дворов общественных пространств. «Это стало возможно благодаря активному внедрению в строительстве металлических конструкций, позволяющих перекрывать довольно большие атриумные пространства, превращая открытую территорию бывшего хозяйственного двора в величественные, застекленные помещения общественной зоны гостиницы» [7, с. 28]. Примером данного приема служит полная застройка внутреннего двора отеля «Кайзерхоф» в Берлине.

Примером увеличения площади гостиницы за счет резервных этажей в ходе недавней реконструкции становится гостиница «Белград» в Москве. Номерной фонд отеля расширился до 474 номеров различных категорий за счет использования неэксплуатируемых ранее (резервных) этажей [4].

При реконструкции гостиницы «Метрополь» ширина коридоров была сокращена с 4 до 2 м, что позволило значительно увеличить площадь номеров.

Приемы экстенсивной реконструкции

Проблема необходимости увеличения общественных пространств в расчете на 1 номер, а также увеличения площади номеров обосновывает рациональность создания дополнительных площадей. Решение этой задачи возможно при помощи ряда приемов.

Снос. Огромное распространение данный способ решения проблемы получил в США, где были снесены сотни исторических гостиниц, что вызвало озабоченность общественности. Принятие в 1976 г. «Закона о налоговой реформе» с соответствующей программой было эффективным шагом со стороны правительства для поддержания возможности проведения реконструкций в исторических отелях. Программа заключалась в нахождении источников финансирования для проведения реконструкции, а также в предоставлении налоговых каникул, однако для участия в программе отель должен был быть включен в список исторических зданий [8].

Ввиду указанных сложностей, с которыми сталкиваются владельцы гостиниц, наиболее простое развитие событий – снос исторического здания и возведение на его месте нового отеля, спроектированного по типовым стандартам. Такая судьба постигла множество исторических отечественных гостиниц Москвы, в качестве примеров назовем гостиницы «Центральная» и «Москва». Ряд источников сообщает о реконструкции этих исторических отелей. Однако от исторического здания гостиницы «Центральная», открытой в 1911 г. Дмитрием Филипповым, остался лишь фасад. При этом еще в 2007 г. планировалось сохранить значительно большую часть исторической постройки: «...здание, строившееся с 1884 по 1911 г., является вновь выявленным памятником архитектуры, поэтому Градостроительный совет при мэре Москвы в 2007 г. разрешил снести лишь внутренние строения, среди которых бывшая пекарня Филиппова и другие подсобные помещения» [2]. В СМИ сообщается, что гостиница будет находиться под управлением Interstate Hotels & Resorts и откроется под названием «Хилтон Москва Люкс Отель Тверская».

Гостиница «Москва», как известно, была снесена. Фасады здания, построенного на ее месте, обладают сходством с первоначальной постройкой, а значительное увеличение конструктивного шага позволило разместить отель 4 Seasons.

Пристройка. Отель «Долдер гранд-отель» спроектирован в 1899 г. Жаком Гроссом. В процессе реконструкции исторического отеля, проведенной в промежутке между 2004

и 2008 г. под руководством Нормана Фостера, площадь «Долдер» увеличилась вдвое. Функциональная схема отеля после реконструкции повторяет историческую, однако к первоначальному зданию были добавлены пристройки, в которых расположены номера, спа-зона и новый бальный зал.

Грандиозный отель «Пенинсула», построенный в 1928 г., расположен в одном из престижных районов Гонконга – Коулун. В процессе реконструкции в 1992–1994 гг. к отелю была пристроена башня в стиле модерн. Она имеет 33 наземных и 5 подземных этажей.

Надстройка. Надстройка является одним из перспективных решений для исторических отелей повышенной комфортности. Новый объем, как правило, располагается над фасадной частью здания, что позволяет разместить в надстройке номера высокого класса. Данный прием находит широкое применение в условиях плотной городской застройки европейских городов конца XIX в., однако является непростым, «...так как при его воплощении должен был быть произведен ряд мер по расчету непосредственной передачи нагрузки от надстраиваемых этажей на старое здание» [7, с. 23]. Сегодня данный прием представляется чуть ли не единственно возможным для увеличения площади небольшого городского отеля, не обладающего внутренним двором.

Исторически такой путь был апробирован еще в начале XX в. Так, «Гранд-отель Европа» (ныне гостиница «Европейская»), был открыт в Санкт-Петербурге в 1875 г., первоначально в здании насчитывалось 4 этажа. В мае 1873 г. под руководством Л.Ф. Фонтана вдоль Михайловской улицы начались работы по переустройству домов под внушительного размера гостиницу. Находясь под впечатлением от масштабности процесса, Достоевский сделал запись в своем дневнике: «Вот архитектура современной, огромной гостиницы – это уже деловитость, американизм, сотни номеров, огромное промышленное предприятие: тотчас же видно, что и у нас явились железные дороги и мы вдруг очутились деловыми людьми» [1, с. 381]. В 1908 г. была произведена надстройка пятого этажа, а в 1910 г. появляется шестой этаж – мансардный.

Переходя от исторического опыта к современности, можно найти целый ряд примеров, приведем один из них. Отель «Армани Милан» расположен в реконструированном довоенном здании (год постройки – 1937) знаменитого архитектора Энрико Гриффини. Отель находится в одном из самых престижных кварталов Милана – Квадрилатеро-делла-Мода. Кроме реконструкции внутренней части здания, для отеля были созданы дополнительные площади, расположенные в стеклянном параллелепипеде, возвышающемся над историческим зданием.

Использование подземных пространств. В условиях плотной городской застройки в центре мегаполиса использование подземных пространств становится достаточно дорогим, однако эффективным решением проблемы нехватки площадей. Прием активно применяется с начала XX в., когда перенос кухонь и технических помещений в подвальный уровень здания набирает популярность [7]. Сегодня ниже уровня земли могут быть расположены практически любые нежилые помещения отеля: велнес-зона, бальные залы, технические помещения, паркинг.

И интенсивный, и экстенсивный пути реконструкции призваны решить одну и ту же задачу: увеличение площади общественных зон в расчете на 1 номер, но в тех случаях, когда речь идет об отелях, представляющих историко-культурную ценность, решение этой задачи многократно усложняется, поскольку исторический городской отель высшей категории – это тип зданий, уникальный по принципу формирования, градостроительной ценности и принципу функционирования. Способы решения поставленной задачи находятся в непосредственной зависимости от следующих факторов: вместимости отеля, возможности увеличения его площади за счет пристройки, надстройки или использования других пространств.

Библиография

1. Достоевский, Ф. М. Дневник. Статьи. Записные книжки. В 3 т. Т. 1. 1845–1875 гг. / Ф. М. Достоевский. – М. : Захаров, 2005. – 480 с.
2. Егорова, Е. Филипповская булочная исчезнет из Москвы? Один из символов старой столицы может не пережить реконструкции [Электронный ресурс] / Е. Егорова // Mk.ru : Московский комсомолец : новостной портал. – 2009, 30 июля. – URL: <http://www.mk.ru/social/article/2009/07/30/327402-filipovskaya-bulochna...>
3. Малинин, Н.С. Метрополь. Московская легенда / Н.С. Малинин. – М.:Метрополь, 2015. – 260 с.
4. Миронов, В. Близнецы на Смоленской: как изменится гостиница «Белград» после реконструкции [Электронный ресурс] / В. Миронов // РБК Недвижимость : – URL: <https://realty.rbc.ru/news/577d136b9a7947e548ea48de>
5. Уорсли, Л. Английский дом. Интимная история / Л. Уорсли ; пер. с англ. И. Новоселецкой. – М. : Синдбад, 2016. – 440 с.
6. Скрипова, Т.В. Публичные пространства отелей в контексте современной медиаккультуры [Электронный ресурс] / Т.В. Скрипова // Наука телевидения. – М. : Институт кино и телевидения (ГИТР), 2017. – 13.1. – С. 145–165. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=29298245>
7. Ширяев, Т. В. Гостиницы Западной Европы XIX в. Принципы застройки городских участков [Электронный ресурс] / Т.В. Ширяев // Новый взгляд. Международный научный вестник : сб. науч. тр. Вып. 12 / под общей ред. С. С. Чернова. – Новосибирск : Центр развития научного сотрудничества, 2016. – С. 21–31. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26148250>
8. Brown, F. A. Rehabilitating historic hotels: Peabody Hotel, Memphis, Tennessee / F. A. Brown. – Washington : U.S. Dept. of the Interior, Heritage Conservation and Recreation Service, Technical Preservation Services Division, 1980. – 43 p. – (HCRS publication 57).
9. Denby, E. Grand hotels: Reality and Illusion : an architectural and social history / E. Denby. – London : Reaktion Books, 1998. – 304 p.
10. Sexton, R. W. American apartment houses, hotels and apartment hotels of today: exterior and interior photographs and plans / R. W. Sexton. – New York : Architectural Book Publishing Company, 1929. – 332 p.

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция — На тех же условиях») 4.0 Всемирная.



Мащенко Елизавета Андреевна
аспирант,
Московский архитектурный институт (государственная академия),
Москва, Россия, e-mail: e.mashchenko@markhi.ru

Статья поступила в редакцию 23.10.2017
Электронная версия доступна по адресу: http://archvuz.ru/2017_4/8
© Е.А. Мащенко 2017
© УралГАХУ 2017

TPOLOGY AND BASIC TECHNIQUES OF HISTORIC DELUXE HOTEL RECONSTRUCTION

Mashchenko Elizaveta A.

PhD student,
Moscow Architectural Institute,
Moscow, Russia, e-mail: e.mashchenko@markhi.ru

Abstract

The article considers the historic features of deluxe hotels and identifies basic criteria for relating a hotel to the deluxe class. Application of the comparative historical method to the functional patterns of public spaces in modern hotels and early 20th century hotels has revealed a need to increase public space area on a per room basis. Extensive and intensive reconstruction techniques are expounded.

Key words

typology of reconstruction techniques, historical hotels, deluxe hotels, public spaces

References

1. Dostoevsky, F.M. (2005) Diary. Articles. Notebooks. In 3 vol. Vol. 1. 1845-1875. Moscow: Zakharov. (in Russian)
2. Egorova, E. (2009) Will the Filippovskaya Bakery disappear from Moscow? One of the symbols of the old capital may fail to survive reconstruction [Online] Mk.ru: Moskvsky Kimsomlets: news portal. July, 30th. Available from: <http://www.mk.ru/social/article/2009/07/30/327402-filippovskaya-bulochna...> (in Russian)
3. Malinin, N.S. (2015) Metropol. The Moscow Legend. Moscow: Metropol. (in Russian)
4. Mironov, V. The Twins on Smolenskaya: How the Hotel "Belgrad" will Change after Reconstruction [Online] RBC Real Property. Available from: <https://realty.rbc.ru/news/577d136b9a7947e-548ea48de> (in Russian)
5. Worsely, L. (2016) If Walls Could Talk: An intimate history of the home. Translated from English by I. Novoseletskaia. Moscow: Sindbad. (in Russian)
6. Skripova, T.V. (2017) Public Spaces of Hotels in the Context of Modern Media Culture [Online]. Nauka Televideniya. Moscow: Institute of Cinema and Television (GITR), 13.1, p. 145–165. Available from: <https://elibrary.ru/item.asp?id=29298245> (in Russian)
7. Shiryaev, T.V. (2016) Hotels in Western Europe in the 19th Century. Principles of Urban Site Development [Online]. Chernov, S.S. (ed.) Novy Vzglyad. International Research Bulletin, Issue 12. Novosibirsk: Center of Research Cooperation Development, p. 21–31. Available from: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26148250> (in Russian)
8. Brown, F. A. (1980) Rehabilitating Historic Hotels: Peabody Hotel, Memphis, Tennessee. Washington : U.S. Dept. of the Interior, Heritage Conservation and Recreation Service, Technical Preservation Services Division. (HCRS publication 57).
9. Denby, E. (1998) Grand hotels: Reality and Illusion : an architectural and social history. London: Reaktion Books.
10. Sexton, R. W. (1929) American apartment houses, hotels and apartment hotels of today: exterior and interior photographs and plans. New York: Architectural Book Publishing Company.

Article submitted 23.10.2017

The online version of this article can be found at: http://archvuz.ru/2017_4/8

© E.A. Mashchenko 2017

© USAAU 2017