

# ИННОВАЦИОННАЯ АРХИТЕКТУРА

**23 МАЯ ЖУРНАЛ «COMMERCIAL PROPERTY» ПРЕДОСТАВИЛ УКРАИНСКОМУ РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ УНИКАЛЬНУЮ ВОЗМОЖНОСТЬ ВСТРЕТИТЬСЯ С ПРОФЕССИОНАЛАМИ СФЕРЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА И АРХИТЕКТУРЫ МЕЖДУНАРОДНОГО УРОВНЯ, КОТОРЫЕ СТАЛИ ХЕДЛАЙНЕРАМИ МЕЖДУНАРОДНОГО АРХИТЕКТУРНОГО ФОРУМА «ИННОВАЦИОННАЯ АРХИТЕКТУРА В ОБЪЕКТАХ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ». ДАЛЕЕ ПРИВОДИМ ИНФОРМАЦИЮ О ВЫСТУПИВШИХ ЭКСПЕРТАХ, А ТАКЖЕ НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫЕ МОМЕНТЫ ИХ ДОКЛАДОВ.**

*Оксана Бабенко*

## Майкл Типпин, генеральный директор Tippin Corporation



Майкл Типпин

### Биографическая справка и профессиональная деятельность:

Майкл Типпин родился в 1967 году в Торонто (Канада). Майкл Типпин получил

научные степени по экономике городского планирования и международному бизнесу в York University (Канада); является дипломированным топографом.

Майкл Типпин занимал должности директора-распорядителя в Intracorp Developments Canada и менеджера по инвестициям в Prudential of England и GPM Canada. В 1996 году основал корпорацию Tippin Corporation. Компания реализовала множество проектов по реконструкции исторически значимых сооружений, в том числе символические здания Flatiron в Торонто (Канада) и Атланте (США). В настоящее время компания сосредоточила внимание на странах Центральной и Восточной Европы. В течение своей 20-летней карьеры Майкл инвестировал свыше \$1 миллиарда. Инвестиции осуществляются совместно с ведущими инвестиционными организациями.

### Tippin Corporation

Tippin Corporation является компанией, специализирующейся на развитии памятников архитектуры и исторической недвижимости во всем мире. Tippin Corporation инвестирует в страны с высоким потенциалом экономического роста, который является результатом благоприятных геополитических и социально-экономических перемен, используя архитектуру для удовлетворения эстетического и пространственного спроса. На сегодняшний день в портфель компании входят объекты, расположенные в Канаде, США, Германии, Венгрии и Грузии. Корпорация Tippin имеет руководящие группы в Будапеште и Берлине.

## «ОСУЩЕСТВИМОСТЬ ПОВТОРНОГО АДАПТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АРХИТЕКТУРЫ СОВЕТСКОЙ ЭПОХИ ДЛЯ СОВРЕМЕННЫХ ЦЕЛЕЙ»

В своем выступлении Майкл Типпин сконцентрировался на возможностях, которые несет в себе реставрация и повторное использование исторических зданий, в частности, советского периода.



Головной офис «Банка Грузии» в Тбилиси

### АРХИТЕКТУРА СОВЕТСКОЙ ЭПОХИ

В советской эпохе было три периода развития архитектуры.

1915–1935 годы — это первый этап, который можно назвать периодом модернизма, авангарда в архитектуре советского времени. Характерными чертами данного времени являются инновация, оптимизм, энергия, беспрецедентная креативность. В течение двух десятилетий было построено много действительно уникальных объектов. Известные архитекторы того времени — Моисей Гинзбург, Константин Мельников, Илья Голосов, Виктор Веснин и другие. Необходимо отметить, что в этот период в других странах также творили известнейшие представители модернизма, такие как Ле Корбюзье (Le Corbusier), Эрих Мендельсон (Erich Mendelsohn), др.

Несмотря на идеологию, которая существовала в то время в Советском Союзе, архитекторы старались выходить за общепринятые рамки, поэтому архитектура первого периода была поистине международной. Здания, которые остались с тех времен в различных городах бывшего Союза — в Москве и Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Баку, Тбилиси, Сочи, Киеве и других, — являются доказательством прогрессивности архитектурной мысли того времени.

Следующий период — 1935–1955 годы — существенно отличался от предыдущего. Он отображал идеологию сталинизма, которая царил в то время. В эти два десятилетия советская архитектура не имела ничего общего

с европейской или авангардной. Архитектура второго периода излучает силу, контроль, доминирование, она менее артистична, менее свободна.

Третий период советской архитектуры — 1955–1980 годы — несет на себе влияние «эры Хрущева». В этот период не было построено столь много монументальных зданий, как ранее. Более того, на этом этапе было

уничтожено много поистине значимых объектов, а форма новых построек была основана на упрощении и единообразии. В этот период было возведено большое количество жилых объектов, которые характеризовались простой, утилитарностью. Во внимание принимался не человек, а система, идеология, план.

Характерной чертой в архитектуре третьего периода является также панельная застройка. Многие считают, что такие здания не имеют никакой ценности. Однако в собственности Tiffin Corporation находится панельное здание, расположенное в восточной части Берлина, которое является наиболее прибыльным в портфеле компании.

В Украине есть много архитектурных «жемчужин» советского периода, которые имеют большую ценность как с финансовой, девелоперской, так и культурной точек зрения. Реконструкция таких зданий для современных целей принесет существенную выгоду городу в целом и участникам проекта в частности.

### РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ

Успех в преобразовании исторических зданий с целью дальнейшего использования для современных целей основывается на том, что архитектура — это «образец полезного



Здание Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова (Россия)



Здание Государственной научно-технической библиотеки Украины в Киеве

ФОТО: IS



Здание санатория «Дружба» в Ялте, АРК

ФОТО: IS

искусства». Мировые произведения искусства ценятся спустя века, но их полезность ограничена эмоциональной и эстетической значимостью. Исторические здания, помимо культурной, несут в себе и практическую ценность. Иными словами, преимущество архитектуры перед искусством состоит в том, что ты можешь использовать здания — жить в них, можешь арендовать или сдавать в аренду.

Преобразование зданий исторического наследия приносит намного больше, чем финансовое вознаграждение. Реставрация, повторное использование исторических зданий — один из наиболее разумных вариантов инвестирования, окупающих себя как с точки зрения финансового, так и с точки зрения культурного аспекта и окружающей среды, поскольку, таким образом, можно сделать свой долгосрочный вклад



Здание Центрального дворца бракосочетаний в Киеве

ФОТО: IS

в развитие города, принести культурную пользу, др.

Реконструкция — это зачастую объединение старого и нового, истории и инновации, которые должны быть сбалансированными. Удачно выполненная реконструкция — это проявление уважения к историческим зданиям. Но реконструкцию необходимо делать с умом и вкладывать максимум усилий со стороны девелопера, архитектора и других участников проекта.

Я верю в то, что при реконструкции исторических зданий все элементы можно использовать повторно (возможно, не в своем оригинальном виде) или переработать. К примеру, в нашем Дворце биржи в Будапеште сохранены массивные окна. Некоторые эксперты советовали заменить их, но наш партнер сказал, что 85% окон можно восстановить — именно это мы и сделали. Таким образом, мы сохранили первоначальный вид здания, а также сэкономили средства, ведь повторное использование обходится менее затратно.

Проблема преднамеренного разрушения исторических зданий с целью возвести на их месте новые и современные — это международная проблема, которая встречается в любом городе, в любой стране во всем мире. Наилучший выход из ситуации — это просвещение. Важно, чтобы игроки рынка — будь то представители властей или девелоперы — поняли ценность исторических зданий и выгоду от их реконструкции и адаптивного использования. Из личного опыта могу сказать, что более дешево обойдется реконструкция здания, более выгодно сохранить историческое сооружение, чем снести его и построить новое. Необходимо подавлять искушение того, что новое — это всегда лучше. Реновация — вот что лучше.

## Innovation Architecture

May 2012, by Oksana Babenko  
Convenience translation from Russian

*Commercial Property Magazine provided the Ukrainian real estate market with a unique opportunity to meet internationally renowned experts of development and architecture on May 23, who became headliners of the International Architecture Forum "Innovation Architecture in Commercial Real Estate".*

### **Michael Tippin, President & CEO of Tippin Corporation**

Michael Tippin was formerly the Managing Director of Intracorp Developments Canada and Investment Manager at Prudential of England and GPM Canada. He founded Tippin Corporation in 1996. The company has completed high profile historic redevelopment projects, including the iconic Flatiron buildings in Toronto (Canada) and Atlanta (USA). The company is currently focused on countries of Central and Eastern Europe. Michael has successfully invested over \$1 billion during his 20 year career. His co-investors include several prestigious institutional investment funds.

### **Tippin Corporation**

Tippin Corporation is specialized in the redevelopment of landmark properties worldwide. Tippin Corporation invests in countries with high growth potential as a result of favorable geo-political and socio-economic change, and use architecture to address spatial and aesthetic voids. The company's portfolio presently includes projects located in Canada, USA, Germany, Hungary and Georgia. Tippin Corporation has management team working from Budapest and Berlin.

### **Biographical Data and Professional Activity**

Michael Tippin was born in 1967 in Toronto (Canada). He studied Urban Economics and International Business at York University (Canada); he is a chartered property surveyor.

In his presentation, Michael Tippin focused on the opportunities of restoring and reusing landmark properties, including Soviet era buildings.

### **Soviet Era Architecture**

In Soviet era architecture there were three development periods. The first, so called period of modernism and avant-garde of Soviet architecture was between 1915-35. The main characteristics of this époque were innovation, optimism, energy and unprecedented creativity. A lot of unique projects were built over these two decades. Leading architects of this period were Moisei Ginzburg, Ilya Golosov, Konstantin Melnikov, Viktor Vesnin and others. It is important to note, that during this period the most famous representatives of modernism as Le Corbusier and Erich Mendelsohn worked in other countries as well as the USSR.

Despite the ideology that existed in the Soviet Union that time, architects were trying to step beyond the standard approach, therefore the architecture of that first period was truly international. Buildings have remained from this period in various cities of the former USSR – in Moscow, St. Petersburg, Yekaterinburg, Baku, Tbilisi, Sochi and others – are the real evidence of progressive architectural ideas of that time.

The next architectural era of 1935-55 was significantly different from the previous one. This period reflected the ideology of Stalinism, which prevailed at that time. Soviet architecture had nothing in common with European or avant-garde architecture during these two decades. It radiates power, control and domination; it is less artistic and free.

The third period of Soviet architecture (1955-1980) carries the influence of "Khrushchev era". Less monumental buildings were built during this era. Moreover, a lot of important objects were destroyed, and the built form of new ones was based on simplicity, utility and uniformity. A lot of residential projects were delivered. It is not the person, but the system, ideology and plan what was taken into account. A characteristic feature of this period is the panel construction. Many believe that these buildings have no value. However, Tippin Corporation owns a panel building located in East Berlin, which is one of the most profitable in the company's portfolio.

Ukraine holds many Soviet Era architectural jewels, which have a great value from a financial, development and cultural point of view. Reconstruction of such buildings for contemporary use will bring significant benefit to the city and to the project participants.

### **Reconstruction of landmark buildings**

The success of converting landmark buildings for further modern purpose use is based on the fact that the "architecture is the paradigm of useful art". World renowned art works become valuable centuries later, but their utility is limited to emotional and aesthetic significance. Historical buildings carry practical value in addition to cultural significance. In other words, the advantage of architecture is that you can use the building by living in it, renting or leasing it.

Conversion of historical buildings brings much more than financial rewards. Restoration and adaptive reuse of landmarks is one of the most reasonable investment options, compensating the investment both financially, culturally and environmentally, as it is a long lasting contribution to city's development which brings cultural benefits.

Reconstruction is often a union of old and new, history and innovation, which should be balanced. A successful redevelopment is an expression of respect for historical buildings. However, it has to be done wisely and requires maximum effort from the developer, architect and other project participants.

I believe that all building elements can be reused or recycled during the reconstruction (perhaps not in its original form). For example, we retained the massive windows in our Exchange Palace in Budapest. Some experts advised us to replace them, but our partner said that 85 % of the windows can be restored – that is what we did. Thus, we preserved the original appearance of the building and also saved money, because of lower recycling expenses.

The problem of intentional destruction of buildings in favour of allowing space for new modern buildings occurs on international level, in every city and country all around the world. The best solution is education. It is important for the market players (authorities or developers) to understand the value of historical buildings and benefit from their reconstruction and adaptive reuse. From my personal experience I can say that keeping a historic building will result in lower reconstruction costs and higher profits than demolishing the old and building a new one. It is necessary to resist the temptation that the newer is better. Renovation – that is the best.