

# Saldo

IMMOBILIENGUIDE RUSSLAND



Deutsch-Russische  
Außenhandelskammer  
Российско-Германская  
внешнеторговая палата

**Wolfgang Tiefensee**

„Wir verfolgen das gleiche Ziel“

**Horst Seehofer**

„Russland und die EU sind  
auf eine faire Partnerschaft  
angewiesen“

**Themen**

Wege aus der Krise

Stadtentwicklung Moskau

**Хорст Зеехофер**

«Россия и ЕС  
взаимно зависят  
от честного партнерства»

**Вольфганг Тифензее**

«Мы стремимся к одной цели»

**Темы**

Пути выхода из кризиса

Развитие московского  
строительства







## Moskaus moderne Ausnahmearchitektur

*Doch – es gibt gute aktuelle Architektur in Moskau. Allerdings muss man sie in der Fülle der Neubauten des laufenden Jahrzehnts zu finden wissen. Keine leichte Aufgabe, wenn man bedenkt, dass allein im Jahr 2007 in Moskau fünf Millionen Quadratmeter Wohnungen und drei Millionen Quadratmeter Büroflächen in Bau waren – mehr als in Berlin im gesamten Zeitraum der 90er Jahre. Baulicher Mittelpunkt dieses Neuen Moskau des 21. Jahrhunderts ist das Dienstleistungszentrum Moskau-City, in dem allein drei der höchsten Hochhäuser Europas ihrer Fertigstellung entgegengehen.*

### Peter Knoch,

Architekt, Ernst&Young  
Real Estate Advisory  
Services,  
Mplus Architekturführung

Tempo und Umfang dieser Vertikalentwicklung erinnern dabei nicht zufällig eher an asiatische Metropolen als an europäische Hauptstädte. Von letzteren hat derzeit aber keine die wirtschaftliche Kraft oder die Flächenressourcen für eine vergleichbare Entwicklung. So steht Moskau zwar mit im Zentrum der globalen Hochhausentwicklung – allerdings überwiegend abseits der internationalen Architekturdebatte, sowohl, was Ästhetik, als was Innovationen, etwa im Bereich Nachhaltigkeit, angeht.

Die Ausnahmen von diesem Trend sind es, die besondere Aufmerksamkeit verdienen.

Denn aus unterschiedlichen Motiven, und in vorerst kleinerem Maßstab, findet Architektur auf höchstem internationalem Niveau ihren Weg in die Stadt. Einmal von innen heraus, durch das Nachholbedarf an exklusivem Wohnraum in den besten Lagen der Innenstadt, dann von den Rändern her, durch das Bedürfnis nach zeitgemäßem Einkaufen in modernen Shopping-Malls, und schließlich von außen, durch internationale Firmen, die zur Planung ihres Hauptsitzes komplette, eingespielte Planungsteams mit nach Moskau bringen.

Für jedes dieser Themen im Folgenden ein ausgewähltes Beispiel:

### Apartmenthaus Molotschnij 1

Aller Voraussicht nach wird dieses Gebäude innerhalb der Moskauer Architekturgeschichte einmal die Rolle eines Leitfossils einnehmen, was modernen Wohnungsbau Anfang des 21. Jahrhunderts angeht.

Es war bei seiner Fertigstellung das erste Apartmenthaus seines Typs – und setzte gleich Maßstäbe. Als erstes exklusives

Apartmenthaus, das sich nicht auf sich selbst bezieht, sondern sich maßstäblich in das bestehende Quartier einfügt.

Als erstes exklusives Apartmenthaus mit zusätzlichen Klub-Funktionen wie Lobby, Spa-Bereich, hochwertigen Außenanlagen und Serviceeinrichtungen. Als erstes exklusives Apartmenthaus in europäischer Sachlichkeit, mit konkav geschwungener Natursteinfassade und zurückgesetztem Staffelgeschoss. Als erstes exklusives Apartmentgebäude mit vorgelagertem baumbestandenen Stadtplatz. Es prägt das Quartier und gab Maßstab, Stil und Themen für alle es heute umgebenden, später errichteten Gebäude vor.

### Shopping Center EuroPark

Über hundert Jahre nach Eröffnung des Kaufhauses GUM am Roten Platz, der sogenannten Urgrossmutter aller Shopping-Malls, wurde in Moskau im Jahr 1999 erstmals wieder eine Mall in Auftrag gegeben. Diesmal allerdings nicht im Zentrum, sondern am Rand der Stadt, am Kreuzungspunkt der Ringautobahn mit der Rublowskoje Chaussee, an der sich ausserhalb Moskaus die legendaeren, exklusiven Wohngebiete der neuen Oberschicht befinden.

Für diesen Ort entwickelte das Moskauer Buero ABD Architects eine biomorphe Grossform, die geschickt die tatsächliche Groesse des Projekts überspielt und intelligent auf die Herausforderungen des Grundstücks, seine unregelmässige Grundform und die Lage in einer Senke, reagiert.

Die Verkleidung der Oberflächen des Gebäudes mit Aluminiumkassetten in 33 Rot- und Orangetönen verschafft dem Gebäude ganz ohne Zutaten wie Schriftzuege oder Leuchtstelen die erforderliche Aufmerksamkeit. Im Innern beeindruckt eine stützenfreie, von oben natürlich belichtete Passage, die nicht nur in Moskau keinen Vergleich zu scheuen braucht.

### Metro Headquarters

Was die Architekten hier selbst etwas despektierlich als „Spargel“ bezeichnen, ist das kleinste, aber sichtbarste Element des Ensembles – der leuchtend weiße Medienturm mit dem Schriftzug des Auftraggebers. Darunter verbirgt sich der Abgasschornstein.

Damit steht dieses Element exemplarisch für das ganze Gebäude, bei dessen Planung immer wieder Einschränkungen



Das Moskauer Headquarter der Metro AG  
Baujahr 2004 – 2007

in ästhetisch ansprechende Lösungen umgewandelt werden mussten.

Das Moskauer Headquarter der Metro AG liegt an der Nahtstelle zwischen erstem Metro-Großmarkt in Russland und landschaftlicher Uferzone der Moskwa. Das bedeutet: Anlieferung und Parkplatz auf der einen, Landschafts- und Wasserschutzgebiet auf der anderen Seite. Der Entwurf reagiert auf diese Situation durch zwei gegeneinander verschobene Büroflügel, die durch ein großzügiges, Gebäude hohes Atrium miteinander verbunden sind. Das Gebäude ist so, unterstützt durch die zurückhaltende, aber fein rhythmisierte

Fassadengestaltung, mehr auf sich selbst als auf die Umgebung bezogen.

Damit drückt es – in Moskau selten – Selbstverständlichkeit und Understatement aus.

Diese drei beschriebenen Gebäude stehen mit ihrer architektonischen Qualität heute bei weitem nicht mehr allein da. Im Sommer 2008 bildeten bereits bis zu fünfzig hochwertige Neubauten, deren überwiegende Mehrheit übrigens von russischen Architekturbüros entworfen wurde, ein unsichtbares Netz innerhalb der Stadt. Noch sind sie eher Ausnahme als Regel. ■

## Современная московская архитектура исключений

*И тем не менее – в Москве есть хорошая современная архитектура. Правда, во множестве новостроек последнего десятилетия ее нужно уметь находить. Задача нелегкая, если учесть, что только в 2007 г. в Москве строилось пять миллионов квадратных метров квартир и три миллиона квадратных метров офисных помещений – больше, чем в Берлине в период 90-х годов. Центром строительства этой новой Москвы XXI века является центр услуг Москва-Сити, где приближается к завершению строительства трех самых крупных высотных зданий Европы.*

Темпы и объем такого стремления вверх не случайно скорее напоминают азиатские метрополии, чем европейские столицы. У последних в настоящее время нет ни экономических возможностей, ни территориальных ресурсов для сравнимого развития. Хотя Москва и находится в центре глобального развития высотных домов, но, правда, большей частью в стороне от международных дебатов об архитектуре как в отношении эстетики, так и инноваций, в частности, в области устойчивости.

Именно исключения из такой тенденции заслуживают особого внимания. Ведь по разным мотивам и сначала в небольших масштабах архитектура высшего международного уровня прокладывает себе путь в город. Сна-

чала изнутри, вследствие потребности в эксклюзивном жилье с лучшим расположением в центре города, затем – с окраин в силу потребности в современных возможностях делать покупки в современных крупных торговых центрах и, наконец, извне – благодаря международным фирмам, которые для создания своих штаб-квартир привозят в Москву сыгранные команды планировщиков. Несколько примеров таких тем:

### Дом гостиничного типа Молочный 1

По всем предварительным оценкам это здание в истории московской архитектуры однажды станет играть роль видного ископаемого, свидетельствующего о со-

Apartmenthaus  
Molotschnij 1  
Baujahr  
2004 – 2007



### Петер Кнох

Архитектор,  
Ernst&Young real  
estate Advisory  
Services, Мплюс  
Архитектурные  
работы в Москве





временном жилищном строительстве начала XXI века.

Ко времени создания это был первый дом гостиничного типа такого рода и он сразу же задал масштабы. Первый эксклюзивный дом гостиничного типа, не замкнутый в себе, а органично вписывающийся в существующее окружение.

### Торговый центр Европарк

Это здание стало первым эксклюзивным домом гостиничного типа с дополнительными функциями клуба – гостиной, спа-салонам, качественной окружающей территорией и сервисными службами. Первый эксклюзивный дом гостиничного типа с европейской деловитостью, дугообразным фасадом из естественного камня и этажами, расположенными уступами. Первое эксклюзивное здание с квартирами гостиничного типа, окруженное площадкой, засаженной деревьями. Он определяет облик квартала и ставит планку и задает стиль для всех зданий, окружающих его и построенных позже.

Спустя сто лет после открытия на Красной площади магазина ГУМ – так называемой прабабушки всех торговых центров – в 1999 г. в Москве впервые вновь был сделан заказ на строительство крупного торгового центра. Правда, на этот раз не в центре, а на окраине города, на

учитывает требования земельного участка – его неправильные очертания и положение в низине.

Облицовка внешних поверхностей здания алюминиевыми пластинами в 33 тонах красного и оранжевого цвета без каких-либо добавлений, как, например, вывески или световая реклама, привлекает к зданию необходимое внимание. Внутри впечатляет пассаж, не имеющий опор и освещаемый сверху естественным светом, что не знает себе равных не только в Москве.

### Штаб-квартира «Метро»

То, что сами архитекторы несколько пренебрежительно называют «спаржей», это самый малый и одновременно самый яркий элемент ансамбля – ярко белая башня с названием заказчика. Под ней скрывается газоотводная труба.

Это символ всего здания, при планировке которого ограничения преобразовывались в эстетически привлекательные решения.

Московская штаб-квартира АО «Метро» находится на стыке торгового центра «Метро» в России и ландшафтной зоны берега Москва-реки. Это означает: доставка грузов и парковка на одной стороне, ландшафтная и водоохранная зона – на другой. Проект реагирует на такое положение двумя сомкнутыми крыльями офисных помещений, связанными между собой просторным, высоким атриумом. Здание в таком виде, поддерживаемое сдержанным и в то же время ритмизированным оформлением фасада больше соотносится с самим собой, чем с окружающей местностью.

Тем самым оно – что редко встречается в Москве – выражает разумность в самом себе и демонстрацию образцов выдержанности.

Эти три здания в своем архитектурном качестве сегодня далеко не единственные. Летом 2008 г. уже около 50 высококачественных новостроек, большая часть которых была спроектирована российскими архитектурными бюро, создавали незримую сеть внутри города. Однако пока еще они скорее исключение, чем правило. ■

**по разным мотивам и сначала в небольших масштабах архитектура высшего международного уровня прокладывает себе путь в город.**

перекрестке кольцевой автодороги и Рублевского шоссе, где уже за пределами Москвы находятся легендарные, эксклюзивные дома нового высшего слоя.

Для этого места Московское бюро ABD Architects разработало биоморфную большую форму, которая умело скрадывает фактические размеры проекта и хорошо