

Sergey Kiselev and Partners  
architects  
S.Kiselev (team leader), V.Labutin (project architect), E.Dedyulya, N.Khaykina, G.Kharitonova, D.Deryabin  
structural engineers  
I.Shvartsman, V.Shats  
interior project  
Kontsept architects  
I.Turuntaeva, E.Kuzmina, M.Frolova, G.Krylov  
client  
ZAO Forum Properties  
general contractor  
ZAO Stroitel'naya kompaniya MEBE  
subcontractor  
ZAO Portal  
leaseholder  
Vympelkom

Архитектурная мастерская «Сергей Киселев и партнеры»  
архитекторы  
С.Киселев (руж.), В.Лабутин (ГАП), Е.Дедюля, Н.Хайкина, Г.Харитоновна, Д.Дерябин  
конструкторы  
И.Шварцман, В.Шац  
интерьеры  
компания «Концепт»  
архитекторы  
И.Турунтаева, Е.Кузьмина, М.Фролова, Г.Крылов  
заказчик  
ZAO Forum Properties  
генподрядчик  
ZAO «Строительная компания «МБЕ»  
субподрядчик  
ZAO «Портал»  
арендатор  
«Вымпелком»

2003–2007

37 940 м²

## Hermitage Plaza office centre on Krasnoproletarskaya ulitsa Офисный центр «Эрмитаж Плаза» на Краснопролетарской улице в Москве

Мастерская «Сергей Киселев и партнеры» начала работу над проектом с конкурсного предложения в 2002 году. В рамках стратегии вывода промышленности из центра завод «Тизприбор» был перебазирован на Лобненскую улицу. На освобожденном участке возник деловой комплекс, за год своего существования получивший несколько премий в области архитектуры и недвижимости. Успех во многом обусловлен тем, что вопреки сложившейся печальной практике победивший в конкурсе проект сохранил (к чести девелопера) при реализации все свои принципиальные характеристики.

На вытянутом вдоль Краснопролетарской улицы участке разместились два новых объема – 8-этажный корпус «А» и 4-этажный корпус «Б». Стоящее на углу здание 1930 года, реконструированное Forum Properties в 1997 году, подверглось вторичной перепланировке. Все инженерные коммуникации были обновлены и интегрированы в общую систему комплекса, а фасад в стиле ар деко – переформлен: между штукатурными пилястрами появились горизонтальные керамические вставки. Этот декора-

тивный элемент был задуман «в рифму» к двум воссозданным и украшенным майоликой фасадам домов начала XX века, встроенным в нижний ярус корпуса «А». На этом исторические цитаты заканчиваются: конструктивные и архитектурные решения новостройки транслируют сугубо современный взгляд на офисы хай-класса.

Планировочное деление здания на два корпуса, в пространстве между которыми разместились открытый променада, призвано, по замыслу архитекторов, решить задачи технологического, градостроительного и социального плана.

Технология современного офиса, ориентированная на открытую планировку и свободные зональные связи, предусматривает ограниченную глубину офисных помещений с целью сквозной освещенности пространства. Соответственно, глубина корпуса «А» – около 18 м, корпуса «Б» – 9 метров, что идеально отвечает этим требованиям.

Главная же градостроительная задача, стоящая перед архитекторами, была той же, что и у всех их коллег, возводящих здания в московском центре, – впи-

The plot stretches along Krasnoproletarskaya ulitsa. On it two new structures have been built – an eight-storey block (A) and a 4-storey building (B). The building on the corner, originally erected in 1930 has been reconstructed. All utilities systems have been renovated and integrated into a unified system serving the entire complex, while the Art-Deco façade has been altered to accommodate the addition of horizontal ceramic inserts between the plaster pilasters. The latter piece of decoration is intended to 'rhyme' with the two façades (recreated and decorated with majolica) of the turn-of-the-century houses incorporated in the lower tier of block A.

The technology of modern office design favours an open-plan space with free links between zones, and depends upon the office space being of limited depth to ensure that it is illuminated by natural light from front to back. Here block A is approximately 18 metres deep and block B 9 metres, which is ideal in this respect.

104

The main urban-planning challenge faced by the architects was to inscribe the new structure into the historical context with minimum negative impact on the latter. Kiselev and Partners have solved this problem by making block B lower than block A and by glazing the façades overlooking the main site of interest in this district, the house of the Osterman-Tolstoys on Delegatskaya ulitsa. Additionally, the articulation of this complex, on the one hand, is consonant with the existing scale of parcel sizes in this district, and, on the other, reinforces the general tendency for larger new buildings. However, the passageway between the two blocks, which was originally intended as a publicly accessible through passage, is today used exclusively as a recreation area for people working in the building. This is an additional bonus for tenants of the complex, giving them their own open territory, which is a valuable benefit in the densely built city centre.

Elena Gonzalez  
Photo Alexei Naroditsky

> Masterplan  
Генеральный план.  
В верхнем правом углу  
комплекс усадьбы  
графов Остерманов-  
Толстых (XVII–XIX вв.)



V Elevation along  
Krasnoproletarskaya ulitsa  
Развертка фасадов по  
Краснопролетарской  
улице. Корпус «А» при-  
мыкает к реконструиро-  
ванному зданию 40-х го-  
дов, выходящему на  
Садовое кольцо

Λ Sketches for Building B  
by Vladimir Labutin  
Эскизы корпуса «Б», вы-  
полненные Владимиром  
Лабутиним. Удачно най-  
денная форма во мно-  
гом предопределила по-  
беду бюро «Киселев и  
партнеры» в организо-  
ванном заказчиком ар-  
хитектурном конкурсе

> Building B. View from  
Garden Ring  
Корпус «Б». Вид со сто-  
роны Садового кольца.  
Остекленный фасад от-  
ражает памятник архи-  
тектуры – усадьбу Остер-  
манов-Толстых

сать новый объем в исторический контекст с наименьшими последствиями для последнего. Бюро «Киселев и партнеры» решает эту задачу путем понижения этажности от корпуса «А» к корпусу «Б» и остеклением фасадов со стороны главной достопримечательности района – усадьбы Остерманов-Толстых на Делегатской улице. Кроме того, членение комплекса, с одной стороны, поддерживает или во всяком случае не сильно нарушает уже сложившийся масштаб районной парцелляции, с другой – соответствует общей тенденции к укрупнению застройки (напротив «Эрмитаж Плаза» планируется возведение здания внушительных размеров). Впрочем, проход между корпусами, задуманный как общедоступное сквозное пространство, сегодня используется исключительно как внутриофисная рекреация и закрыт для горожан. Для арендаторов комплекса это дополнительный бонус: они получают собственную открытую территорию, что в переуплотненной застройке центра весьма ценно.

Елена Гонсалес  
Фото Алексей Народицкий



105





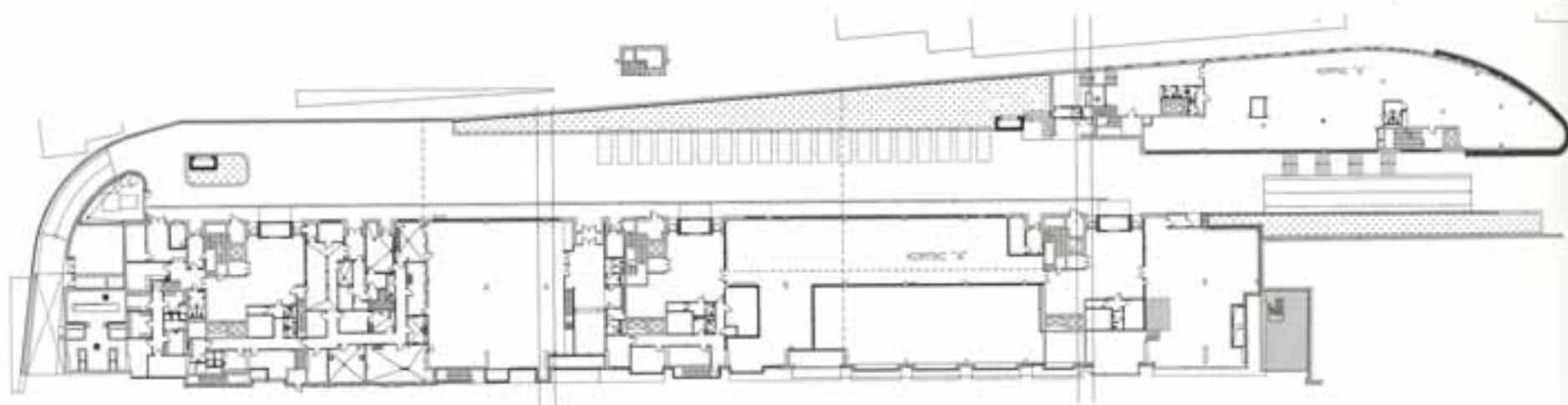
View of the office complex from Sadovo-Karetnaya ulitsa. The sketch by V.Labutin shows the decrease in building height towards the manor of the Osterman-Tolstoy

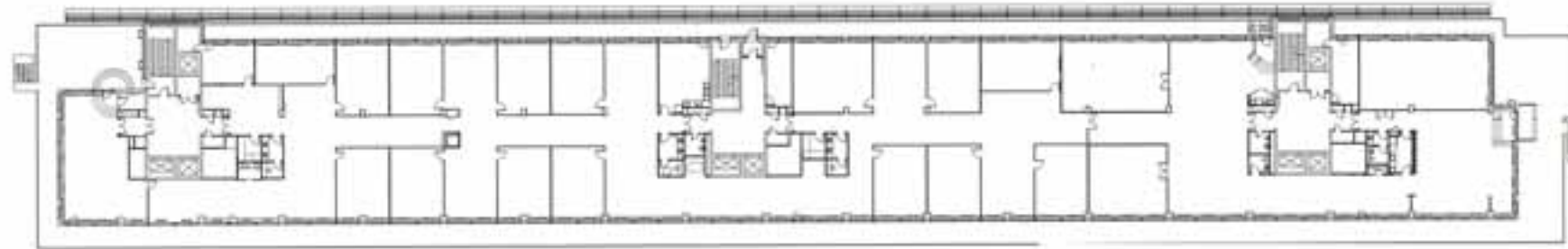
Вид на офисный комплекс со стороны Садовой-Каретной улицы. Эскиз В.Лабутина демонстрирует падение этажности к усадьбе Остерман-Толстых



A Cross section through buildings A and B  
Поперечный разрез по корпусам «А» и «Б»  
V Cross section through the staircase of Building A  
Поперечный разрез по лестнице корпуса «А»  
V Ground floor plan  
План 1-го этажа

> The building's front along Krasnoproletarskaya ulitsa incorporates 'historical fragments' – the reconstructed façades of the houses of the early 20th century  
Фасад здания по Красной-Пролетарской улице включает в себя «исторические фрагменты» – воссозданные фасады домов начала XX века



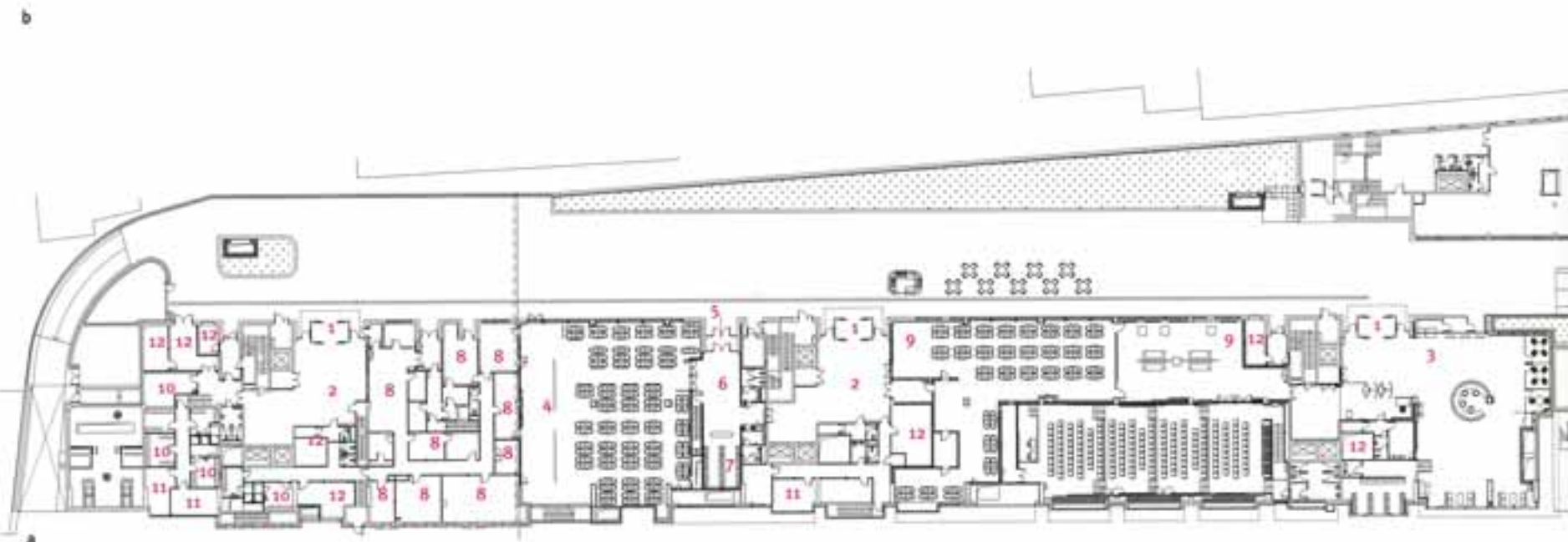
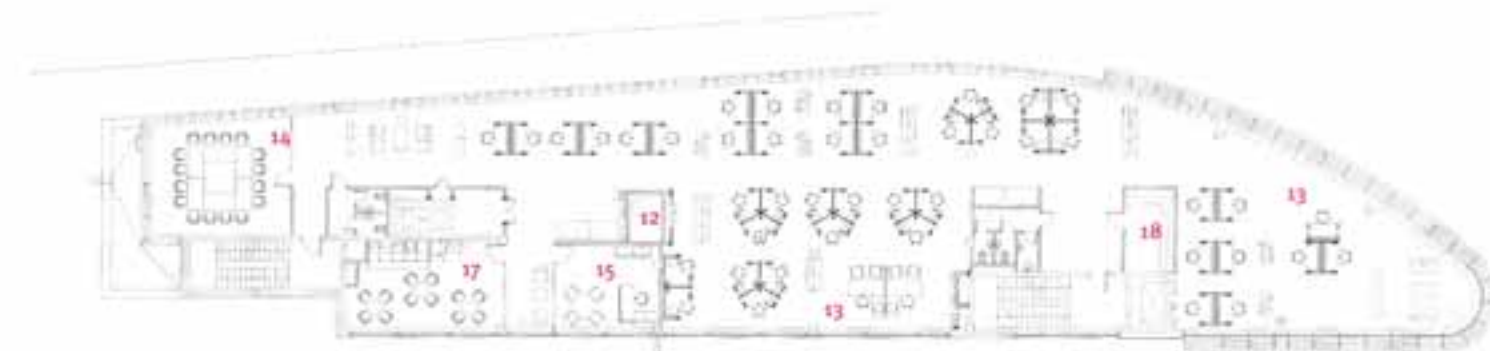


Plans: a) ground floor; b) typical floor; c) top floor. The floor layout combines open-plan working spaces with 'island' offices and negotiation rooms

Планы: а) 1-й этаж; б) типовой этаж; в) верхний этаж. Планировочная схема сочетает открытые рабочие пространства с островными кабинетами и переговорными. Предусмотрено значительное количество мест для отдыха и неформального общения сотрудников

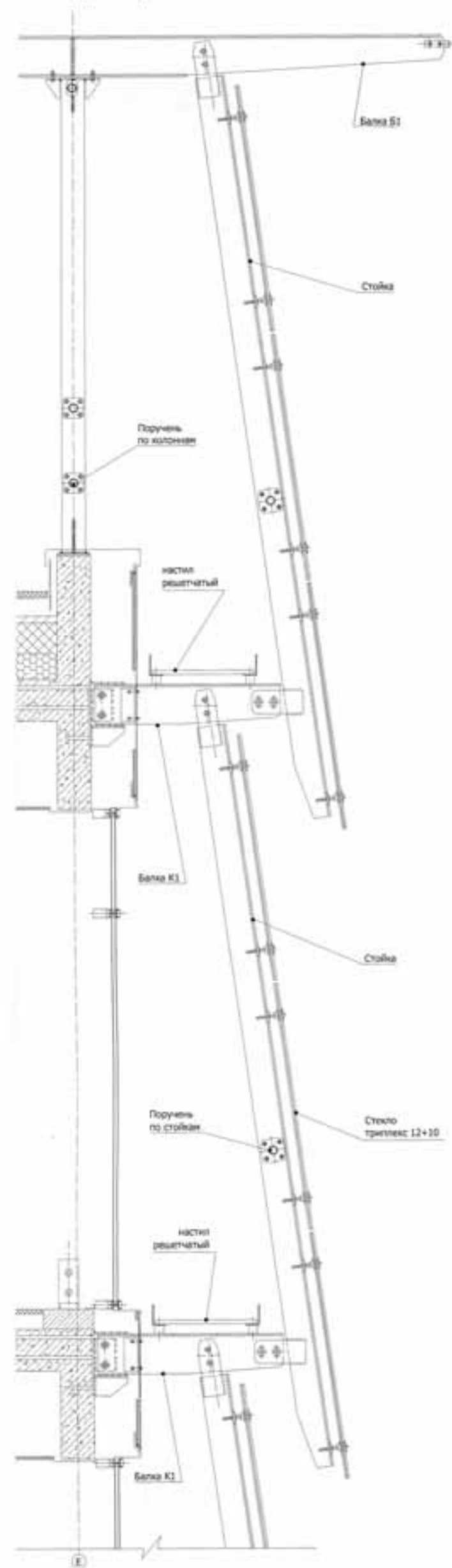
Top floor interiors  
Интерьеры верхнего этажа. Общий вид, зона отдыха и неформального общения, переговорная. Помещения разделены стеклянными перегородками, сохраняющими целостность пространства

Typical floor interiors.  
General view, recreational area, negotiation room  
Интерьеры типового этажа. Общий вид, зона отдыха, переговорная.  
Ground floor canteen interior  
Интерьер столовой на 1-м этаже



- 1) Тамбур офисного входа/Entrance tambour
- 2) Офисный вестибюль/Office entrance hall
- 3) Главный вестибюль/Main entrance hall
- 4) Столовая на 200 человек/Canteen for 200 people
- 5) Тамбур/Tambour
- 6) Вестибюль/Entrance hall
- 7) Гардероб/Cloakroom
- 8) Технологические помещения кухни/Kitchen technological facilities
- 9) Офисы/Offices
- 10) Помещения персонала/Personnel
- 11) Административные помещения/Administrative rooms
- 12) Технические и подсобные помещения/Technical and auxiliary facilities
- 13) Открытое пространство рабочей зоны/Open-plan working zone
- 14) Переговорная/Negotiation room
- 15) Кабинет/Office
- 16) Курительная/Smoking room
- 17) Комната приема пищи/Dining room
- 18) Коридор с гардеробом/Corridor with cloakroom
- 19) Зона отдыха и неформального общения/Recreational area





< Detail of tilted glazing on Building A façade  
Фрагмент отнесенного остекления фасада корпуса «А»

△ Between the façade and tilted glazing fire escape bridges are arranged  
Решетчатые настилы, устроенные между фасадом и отнесенным остеклением, служат пожарными эвакуационными мостиками

> Courtyard between buildings A and B  
Внутренний двор между корпусами «А» и «Б»  
▽ Double glazing of the façades. Façade arrangement, plan, plan detail  
Двойное остекление фасадов со стороны усадьбы Остерманов-Толстых. Раскладка фасада, план, фрагмент плана

