

УДК 728.5.058.5

DOI: 10.31675/1607-1859-2018-20-5-78-91

*С.Г. ПИСАРСКАЯ, Е.А. МАЩЕНКО,
Московский архитектурный институт (государственная академия)*

ОСОБЕННОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ НОМЕРНОГО ФОНДА ГОРОДСКОГО ИСТОРИЧЕСКОГО ОТЕЛЯ КЛАССА ЛЮКС НА ПРИМЕРЕ ОТЕЛЯ «МЕТРОПОЛЬ» В МОСКВЕ

В нашей стране существует ряд исторических гостиниц, период создания которых относится к концу XIX – началу XX в. Изначально эти отели были задуманы как заведения высшего класса, однако сегодня многие из них перестали соответствовать международным стандартам комфорта гостиниц категории люкс. Причиной снижения уровня комфорта является отсутствие плановой реконструкции, что влечет за собой понижение класса отеля (уменьшение количества звезд) и его репутации и, как следствие, падение привлекательности гостиницы в глазах постояльцев.

Целью настоящей работы является предложение актуальных стандартов комфорта номерного фонда гостиниц высшего класса, презентация методики реконструкции номерного фонда отеля «Метрополь», освещение малоизвестных подробностей истории отеля.

Рассмотрена ситуация на отечественном рынке средств размещения. Кратко представлена история формирования такого типа зданий, как гранд-отели, т. к. сегодня данные здания относятся к гостиницам класса люкс. Для анализа особенностей отеля «Метрополь» приведена его история, рассмотрены работы, произведенные в ходе предыдущей реконструкции. Для создания идеальных моделей номеров составлена таблица, содержащая современные стандарты комфорта номерного фонда, включающая в себя функциональные схемы, необходимый набор помещений и площади номеров категории «стандарт», «супериор», «бизнес-люкс» и «представительский люкс». Представлена идея использования ряда неизменяемых блоков помещений санитарного узла и спальни с фиксированными минимальными размерами. Путем комбинирования ряда неизменяемых блоков и данных из таблицы соответствия современным стандартам комфорта созданы идеальные модели номеров, привязанные к существующим осям здания. Ввиду того что гостиница «Метрополь» – объект культурного наследия федерального значения, содержащий значительный ряд предметов охраны, идеальные модели номеров подлежат трансформации. Продемонстрирован подход к сохранению предметов охраны, обеспеченный при помощи трансформации идеальных моделей номеров, в нем используются такие приемы, как реставрация, консервация, реже – воссоздание.

Для перманентного поддержания высокого уровня комфорта исторических гостиниц России необходима реконструкция, которая должна производиться с периодичностью раз в 15–20 лет, т. к. мировые стандарты комфорта непрерывно растут. Для реконструкции номерного фонда исторических отелей предложена методика, позволяющая создать проект реконструкции номерного фонда в исторических зданиях.

Приведенная в статье методика реконструкции номерного фонда гостиницы «Метрополь» может найти широкое применение при реконструкции иного средства размещения или исторического здания под отель класса люкс вне зависимости от наличия или отсутствия звания объекта культурного наследия.

Впервые публикуется разработанная методика реконструкции и конкретные пути моделирования идеальных номеров, созданные при помощи ряда неизменяемых блоков и таблицы соответствия уровню комфорта различных категорий номеров.

Ключевые слова: реконструкция зданий; реконструкция гостиниц; номерной фонд; приемы реконструкции исторических зданий; отель «Метрополь».

Для цитирования: Писарская С.Г., Машченко Е.А. Особенности реконструкции номерного фонда городского исторического отеля класса люкс на примере

отеля «Метрополь» в Москве // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2018. Т. 20. № 5. С. 78–91.

*S.G. PISARSKAYA, E.A. MASHCHENKO,
Moscow Architectural Institute (State Academy)*

DESIGN METHODOLOGY OF ROOM RECONSTRUCTION IN METROPOL PREMIUM HOTEL IN MOSCOW

Relevance: Many of historical hotels in Russia were built late in the 19th and early 20th centuries and functioned as premium hotels. Today, many of them do not meet the requirements of international premium hotels. The reason is a lack of planned reconstruction, which decreases hotel star-rating, reputation and attractiveness. **Purpose:** The aim of this work is to suggest the relevant standards of premium room convenience, the reconstruction methodology of rooms in Metropol premium hotel, and highlighting little-known details of its history. **Methodology/approach:** The paper considers the problem of accommodation facilities on the home market and describes the history of grand hotels which are de luxe buildings. The analysis of Metropol Hotel includes its history and reconstruction works. The ideal room models are summarized in the table which also contains the up-to-date standards of room convenience, flow charts, and superior and executive suites. The idea is given to functioning of a number of unchanged bath- and bedrooms of minimum size. Ideal room models are created via a combination of unchanged units and data from compliance tables of room convenience. These models are connected with existing axes of the building. Since Metropol Hotel is included in the list of cultural heritage buildings of federal importance and allocates a range of protected things, the ideal room models should be modified. The proposed approach to the protection of valuable things utilizes such techniques as restoration, preservation and, sometimes, reconstruction. **Research findings:** The high level of the room convenience in historical hotels of Russia can be provided by their reconstruction once every 15–20 years due to the constantly increasing standard requirements of the world. A methodology is proposed for the room reconstruction in historical hotels, which will allow designing a reconstruction project. **Practical implications:** The proposed methodology can be readily used in reconstruction either of accommodation facilities or historical buildings in order to obtain premium hotels independently from their inclusion to the list of cultural heritage sites. **Originality/value:** The reconstruction methodology and routes of modeling ideal hotel rooms are first suggested herein. They both employ a number of unchanged units and compliance tables of various room convenience.

Keywords: building reconstruction; hotel reconstruction; hotel room capacity; historical buildings; Metropol Hotel.

For citation: Pisarskaya S.G., Mashchenko E.A. Metodika proektirovaniya rekonstruktsii nomernogo fonda gorodskogo istoricheskogo otelya klassa lyuks na primere otelya 'Metropol' v Moskve [Design methodology of room reconstruction in Metropol premium hotel in Moscow]. Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta – Journal of Construction and Architecture. 2018. V. 20. No. 5. Pp. 78–91.

Развитие туризма – одно из приоритетных направлений российской экономики [1]. Для создания конкурентоспособной туристической среды необходим соответствующий уровень средств размещения. Согласно исследованиям Международной консалтинговой компании JLL, сегодня гостиничный рынок нашей страны находится на подъеме. Превалирующее количество перемещений внутри страны относится к категории бизнес-поездок [2], в связи с чем строительство новых и реконструкция существующих гостиничных зда-

ний высшей категории является актуальным вопросом современного проектирования. Кроме возведенных за последние годы новых объектов гостиничного хозяйства, наша страна обладает рядом исторических зданий, многие из которых были построены в период с конца XIX – до середины XX в., но не отвечают современным международным стандартам комфорта [3]. Список таких сооружений очень велик, среди наиболее известных можно назвать такие гостиницы Москвы, как «Метрополь» (1901 г.), «Националь» (1903 г.), «Савой» (1912 г.), бывший ресторан «Яр», построенный в 1910 г., после реконструкции в 1951 г. – гостиница «Советская», «Пекин» (1956 г.); «Октябрьская» (1851 г.), бывшая «Большая Северная» в Санкт-Петербурге, гостиница «Центральная» (1928 г.) в Екатеринбурге. Безусловно, эти постройки имеют значительную архитектурную ценность и формируют исторический облик городов, однако без реконструкции они не соответствуют современным стандартам комфорта, что приводит к снижению «звездности».

На сегодняшний день наиболее выгодной стратегией для девелопера является реконструкция существующего отеля под нормативы международного бренда с последующей передачей под его управление. Большая часть новых или недавно реконструированных отелей высокого класса в нашей стране управляется именно транснациональными сетями: гостиница «Украина» в настоящее время находится под брендом «Редиссон», «Ленинградская» отреставрирована и открыта под управлением «Хилтон», отель «Балчуг» находится под управлением «Кемпински». В Санкт-Петербурге после реконструкции с элементами реставрации доходный дом, принадлежавший Лобановым-Ростовским и известный под названием «Дом со львами», был открыт под брендом «4 Сизонс»; «Гранд-отель Европа» был реконструирован под стандарты бренда «Бельмонд»; «Астория» работает под брендом «Рокко Форте», «Кемпински» расположен в историческом особняке постройки 1853 г.

Однако такой подход имеет ряд недостатков. Реконструкция исторического здания под нормативы бренда, по словам Владимира Ильичева, директора по развитию «Хилтон Ворлдвайд» (Hilton Worldwide) в России и СНГ, может обойтись собственнику на 20–25 % дороже нового строительства [4]. Кроме того, приспособление исторического здания под стандарты того или иного франчайзера нередко приводит к полной его перестройке, в лучшем случае сохраняются лишь фасады. Большинство отелей класса люкс, принадлежащих международным сетям, во всем мире строятся с нуля [5]. Для брендов важно четкое соблюдение внутренних стандартов комфорта, которых крайне трудно добиться в условиях реконструкции. Не случайно подавляющее большинство из них размещено в новых зданиях, например «Арарат Парк Хайят», «Шератон Палас», «Риц Карлтон», «Лотте отель» в Москве, «Краун Плаза», «Лотте хотел», «Домина престиж» в Санкт-Петербурге, или зданиях, подвергшихся скрытой реконструкции, сохранить при которой удается лишь фасад, как произошло с гостиницей «Центральная». Иногда происходит полная перестройка объекта, такая участь постигла гостиницу «Москва» в столице и «Англетер» в Санкт-Петербурге. Все вышеназванные отели прошли разный исторический путь, анализ которого служит более глубокому осмыслению проблем реконструкции, с которыми они сталкиваются сегодня.

Исторически гостиницы класса люкс формируются в первой половине XIX в. Родиной отелей высшей категории становятся США, где развитие гостиничного хозяйства было обусловлено рядом экономических причин и протекцией со стороны властей [6]. В 1793 г. в Америке появляется первый отель, созданный по прообразу европейских, однако первым заведением высшего класса, предвосхищавшим все ожидаемые и неожиданные запросы посетителя того времени, становится «Тремонт Хаус», открытый в Бостоне в 1829 г. Дальнейшее развитие гостиниц США представляет собой соревнование каждого нового отеля с уже существующим. Их основной задачей было предоставить новейшие планировочные и технологические решения, а также наивысший уровень комфорта и обслуживания [7].

Вслед за Америкой к середине XIX в. грандиозные отели начинают открываться и во многих столичных городах Европы: «Гросвенор Хотел», «Чаринг Кросс Хотел» в Лондоне, «Гранд Отель» в Париже, «Хотел де Парис» в Монте-Карло, «Отель де Берг» в Женеве, «Адлон» в Берлине, «Ройал Вестерн Хотел» в Бристоле, «Бауришер-Хоф» в Мюнхене, «Бар Ау Лак» в Цюрихе [8].

Еще в начале XIX в. в Санкт-Петербурге появилась «Большая гостиница Париж» (1804 г.), ставшая предвестником нового типа зданий, однако уровень ее комфорта не позволяет включить ее в список гранд-отелей, открывшихся в конце XIX в. в России: «Европейская» (1875 г.) и «Англетер» (1876 г.) в Санкт-Петербурге.

Минимальная вместимость гранд-отелей этого периода составляет 100–150 номеров. К этому времени сформировались основные типологические приемы, свойственные отелям Европы и США. Так, для Старого Света характерны гостиницы с общей высотностью до 6 этажей и одним или несколькими внутренними дворами. Для отелей Америки характерна высотность, даже самые первые постройки имеют как минимум 7 этажей, а в центрах крупных городов к XX в. достигают 40–50 этажей. В связи с тем, что участки, на которых располагались отели, были небольшие и правильной формы, в основе планировочной структуры американских гостиниц лежит прямоугольник, световой фронт часто увеличивается за счет создания курдонеров, также, в отличие от Европы, в США часто встречается атриумный тип гостиницы.

Несмотря на то что Москва не являлась столицей, именно здесь, благодаря энтузиазму мецената Саввы Мамонтова, в начале XX в. появляется отель, затмивший гостиницы Петербурга и по масштабу замысла ни в чем не уступавший выдающимся зарубежным аналогам. Увлечения знаменитого московского предпринимателя театром, оперой, живописью, архитектурой, скульптурой, керамикой нашли отражение в «Метрополе», который представляет собой настоящий музей под открытым небом, воплощение синтеза искусств. В оформлении убранства гостиницы участвовали выдающиеся члены Абрамцевского кружка. Первоначально в здании планировалось создать оперный театр, дополнением которого должна была стать гостиница. Как сообщалось в июньском выпуске газеты «Курьер» 1898 г., «самый театр предположено устроить размером, превосходящим немного театр “Венской оперы”» [9]. Кроме того, выпуск газеты «Московские ведомости» от 19 июля 1898 г. ин-

формировал своих читателей о том, что на месте «Славянской», именуемой в народе «Челыши», находившейся на этом месте ранее и объединявшей в себе функции гостиницы и бань, будут строить «театр и образцовую гостиницу по примеру американских» [9]. В начале строительства 27 мая 1899 г. архитектором Львом Кекушевым было принято решение максимально использовать капитальные стены нижних этажей «Челышей». Именно Кекушеву принадлежит разработка великолепного плана с 4 внутренними дворами, богатой пластикой общественных пространств, гармонично перетекающих друг в друга. Первую премию в конкурсе фасадных решений, объявленном в январе 1899 г., также получил Кекушев, однако жюри пришло к заключению, что следует создавать фасад с учетом достоинств проектов прочих призовых мест. Удивительно, но окончательные фасады здания имеют крайне мало общего с чертежами Кекушева, наибольшее же сходство обнаруживается с проектом, занявшим четвертое место и принадлежавшим Вильяму Валькоту. В беседе с главным архивариусом «Метрополя» Олегом Борисовичем Кривалёвым удалось выяснить важные подробности, касающиеся года открытия гостиницы, которым официально считается 1905 г., однако в действительности отель был открыт в 1901 г. Каким же образом могло случиться, что принятая дата открытия отличается от реальной на четыре года? Дело в том, что через несколько месяцев после начала приема первых гостей, в декабре 1901 г., в гостинице произошел пожар. Причиной пожара стал загоревшийся дымоход самоварной комнаты. На момент происшествия номерной фонд отеля был заполнен на 70 %, излюбленным развлечением среди гостей считался заказ кипящего самовара к себе в номер, поэтому на каждом жилом этаже «Метрополя» располагались специально оборудованные комнаты, внутренняя сторона дымоходов которых была отделана древесиной. Возгорание произошло на третьем этаже, гостиница горела в течение 42 ч. После восстановления номерного фонда верхних этажей гостиницы меняется оформление интерьеров, и здание достраивается новой командой под руководством зодчих из Петербурга П. Висневского и С. Галензовского. В результате деятельности специалистов, приглашенных из Петербурга, «в Метрополе неоклассика почти повсеместно одолела модерн» [9]. Разумеется, данное замечание относится лишь к интерьерам гостиницы. Отель открывается вновь в 1905 г. В это время в Москве функционирует 228 гостиниц, и среди них особо выделяется «Метрополь», как первый современный отель Москвы, построенный по стандартам комфорта, опередившим свое время. Вероятно, в том числе и с этим можно связать тот факт, что в гостинице практически не проводились никакие работы с момента постройки до 1986 г. Однако даже такая передовая для своего времени гостиница требует обновления интерьеров в связи с изменением стандартов комфорта.

Мировой опыт исторического развития отелей класса люкс наглядно демонстрирует необходимость реконструкции [10]. Отсутствие плановой реконструкции приводит к существенному снижению уровня комфорта. Наиболее успешные отели, находящиеся под управлением международных брендов, реконструируются с периодичностью раз в 15–20 лет. Некоторые исследователи придерживаются и более строгих рамок. Как сообщает А. Броницкая

в своей статье, «... внутреннее убранство гостиниц обладает очень коротким жизненным циклом: полная реконструкция проводится в среднем раз в 12 лет» [11]. Для примера обратимся к истории отеля «Плаза» в Нью-Йорке, который по значимости и основным характеристикам может быть сравним с «Метрополем». Первое здание было построено в 1888 г., к 1907 г. «Плаза» перестраивается, основной целью является создание одного из самых элегантных отелей мира. Опуская часть истории гостиницы, отметим, что ряд источников фиксирует плановый ремонт в номерах отеля, проведенный в 1980 г., в 1987 г. гостиницу покупает Дональд Трамп и проводит масштабную реконструкцию, следующий этап значительных изменений гостиницы относится к работам, проходившим с 2005 по 2008 г., последний этап реконструкции был произведен в 2013 г. Стандарты комфорта номерного фонда отелей класса люкс с архитектурной точки зрения представляют собой комплекс факторов, к которым относятся площадь и планировочные решения номеров, качество оборудования, стилистические решения, эргономичность, техническое оснащение номеров, состояние инвентаря и мебели в номерах отеля [12].

«Метрополь», номерной фонд которого насчитывал к 2016 г. 365 комнат, в первый и последний раз реконструировался в промежутке с 1986 по 1991 г. «В 1986 г. власти Москвы постановили начать реставрацию гостиницы. Решать эту сложнейшую задачу пришлось Юрию Петровичу Маткову, которого в 1987 г. назначили генеральным директором “Метрополя”» [13]. Главным архитектором проекта являлся А. Гурков. Итогом реконструкции стал ряд изменений: металло-деревянные межэтажные перекрытия были заменены на железобетонные, обновлены оконные конструкции и инженерное оборудование, кроме того, был отреставрирован фасад с майоликовыми панно и барельефом. Была произведена расчистка потолочной живописи «так, в зале “Боярский” сняли семь слоев краски, прежде чем была восстановлена первоначальная роспись начала XX в.» [Там же]. Было необходимо произвести усиление грунта под зданием, для выполнения этой работы были приглашены австрийские специалисты, ими было пробурено более тысячи скважин, в которые под давлением закачивался раствор. Известно, что в проведении предпроектных историко-архитектурных исследований принимал участие Моспроект-2. В качестве субподрядчиков были приглашены финские специалисты. Реставрация антиквариата производилась в санкт-петербургских мастерских Эрмитажа. Кроме того, в ходе реконструкции в отеле появились оздоровительный центр с бассейном, сауной, тренажерным залом, бизнес-центр, были обновлены системы инженерных коммуникаций, при этом планировочная структура номерного фонда и историческая часть общественных пространств отеля не претерпели значительных изменений. Именно в ходе этой реконструкции были перекрыты три внутренних двора гостиницы, на месте «косого двора» появился конференц-зал на 300 мест, на месте бывшего конюшенного двора устроены помещения кухни, бывший котельный двор стал помещением лобби. На официальном сайте гостиницы размещена следующая информация: «Открытие в декабре 1991 года имело огромный резонанс не только в стране, но и в мире: презентации отеля прошли в Нью-Йорке, Вашингтоне и Париже. Международная комиссия присвоила ему уровень “пять звезд”. Это была одна из первых

пятизвездочных гостиниц новой России»¹, отель вошел в сеть гостиниц «Интерконтиненталь». Действительно, уровень отеля для нашей страны в 1991 г. был выдающимся, однако даже в этот период отель не соответствовал международным актуальным стандартам комфорта для отеля класса люкс, зарубежные аналоги отличались не только большими площадями номеров и ванных комнат, но и более сложной планировочной структурой номеров.

В процессе реконструкции гостиницы в 1986–1991 гг. в связи с осуществленной заменой перекрытий был утрачен оригинальный декор номеров, и был воссоздан лишь ряд элементов: лепнина, паркет, плитка в санузлах, столярные изделия. К сожалению, качество исполнения оказалось невысоким, кроме того, при создании реплик появились значительные искажения подлинных интерьерных решений.

«Метрополь» – историческое здание, а значит, реконструкция сопряжена со многими инженерно-техническими и архитектурно-художественными сложностями [14]. Помимо необходимости обеспечения наивысшего комфорта в номерах, при реконструкции стоит задача сохранения и реставрации многих элементов интерьера, которые являются предметом охраны, поскольку «Метрополь» является объектом культурного наследия федерального значения [15].

Идеология проекта реконструкции «Метрополя» базировалась на основных положениях Венецианской хартии², пятая статья которой гласит, что использование памятников архитектуры на благо общества желательно, «но при условии сохранения архитектурной целостности и декора зданий. Только в этих рамках можно разрешать и предпринимать работу по приспособлению, необходимость которой вызвана новыми требованиями современной жизни».

К моменту реконструкции, начавшейся в 2016 г., уровень комфорта отеля сложно было назвать соответствующим своим пяти звездам. Конъюнктура отечественного гостиничного рынка значительно изменилась, появились новые отели, созданные по нормам брендов международных сетей. Только в Москве в шаговой доступности от «Метрополя» расположены «Риц-Карлтон», «Арабат Парк Хайят», «4 Сизонс». Данные сетевые отели высшей категории проектировались по предварительно разработанным брендами нормам, и, что важно подчеркнуть, все указанные гостиницы размещаются в возведенных специально для них зданиях. Номерной фонд гостиницы «Метрополь» проигрывал сетевым отелям по всем показателям. Так, площадь его номеров категории «стандарт» составляла от 14 до 26 м², а средняя площадь санитарного узла насчитывала 4 м², тогда как площадь номеров этой же категории в указанных сетевых отелях варьируется от 35 до 59 м², а ванных комнат составляет в среднем 7 м². Различия наблюдались не только в площадях, но и в оснащении санузлов: в сетевых отелях на 7 м² приходится три различных помещения: ванная с раковинами, туалетная комната, душевая [10]. Значительная разница заметна и при рассмотрении номеров более высоких категорий.

¹ Отель «Метрополь» [официальный сайт]. Условия доступа: <http://metropol-moscow.ru/> (дата обращения: 25.02.2018).

² Венецианская хартия была принята в мае 1964 г. в Венеции на II Международном конгрессе архитекторов и технических специалистов по историческим памятникам, утверждена ИКОМОС в 1965 г.

В международной практике гостиничного дела в ходе реконструкции гостиниц высшего класса принято корректировать планировочную структуру номерного фонда и обновлять ее, согласно актуальным стандартам. Наибольшую сложность при подобной реконструкции вызывает необходимость решения таких противоречивых задач, как увеличение площади номеров при максимальном сохранении объема номерного фонда, изменение планировочной структуры номеров [16] и одновременное требование неприкосновенности предметов охраны, к которым часто относится планировочная структура. Конструктивный шаг исторических зданий, как правило, значительно меньше современного, в связи с чем «вместить» гостиничный номер, отвечающий международным стандартам, в историческое здание является достаточно проблематичным.

Приступая к разработке проекта реконструкции отеля при отсутствии рекомендаций бренда, необходимо на основе изучения мирового опыта сформулировать основные требования к размеру и оснащению номеров. Для «Метрополя» такими требованиями стали стандарты комфорта ведущих мировых гостиничных сетей («4 Сизонс», «Хайят», «Риц-Карлтон»). Для реконструкции номерного фонда «Метрополя» на основе международного опыта проектирования отелей класса люкс было составлено задание, предусматривающее стандарты комфорта по категориям номеров, приведенные в таблице.

Стандарты комфорта согласно категориям номеров

Категория номера	Общая площадь номера S , м ²	Состав помещений	Оборудование помещений	Функциональные связи
«Стандарт» «Супериор»	30–44 45–64	Прихожая с зоной гардеробной	Багажная полка, зона гардеробной, сейф	Прихожая ↓ Спальня ↓ Ванная комната
		Спальня	Кровать king size 200×200, прикроватные тумбы, рабочее место, зона отдыха, мини-бар	
		Ванная комната (3 помещения)	1. Ванна, столешница с 2 раковинами 2. Туалетная комната: унитаз 3. Душевая	
«Бизнес-люкс» (Junior suite) «Представительский люкс» (Executive suite)	65–74 75–89	Прихожая	Багажная полка, шкафы	Прихожая ↓↓ Гост. сан. Гостиная ↓ Спальня ↓ Гардеробная ↓ Ванная комната ↓ Гостевой санузел
		Гостевой санузел	Унитаз, раковина (санузел проходной)	
		Гостиная	Зона кабинета, диванная группа, мини-бар	
		Спальня	Кровать 200×200, прикроватные тумбы, диван, ТВ	
		Гардеробная	Шкафы, багажная полка (проходная), сейф	
Ванная комната	Ванна, столешница с 2 раковинами, душевая, проход в туалетную комнату, гостевой санузел			

Как видно из табличных данных, уровень комфорта номерного фонда после реконструкции не уступает, а нередко и превышает стандарты международных брендов. Кроме приведенных в таблице категорий, существует и ряд номеров повышенного комфорта, например «гранд-люкс», «президентский люкс», критерии комфорта для них могут значительно превосходить приведенные выше стандарты.

При создании проекта реконструкции в современной архитектурной практике принято опираться на ряд планировочных блоков (рис. 1), минимальные размеры которых обусловлены эргономикой [17].

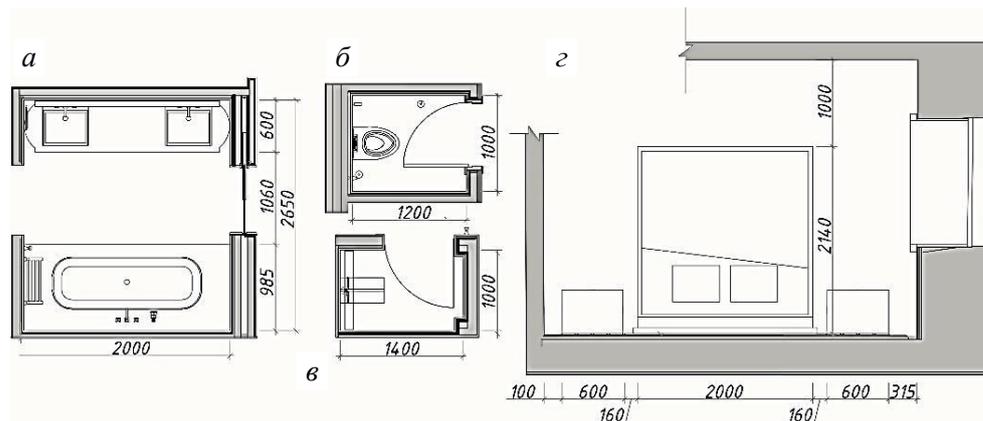


Рис. 1. Минимальные размеры стандартных блоков:
а – ванной комнаты; б – туалетной комнаты; в – душевой; г – спальни

Распространенной практикой при реконструкции отелей класса люкс является создание одной-двух образцовых комнат, так называемых «mock up rooms», на которых отрабатываются планировочные приемы и дизайнерские решения [18]. В «Метрополе» был выбран участок между несущими стенами, в границах которого в 2015 г. были спроектированы и реализованы международным архитектурным бюро «Gettis» два номера категории «джуниор сьют» и «супериор» вместо располагавшихся на этой площади 4 номеров, условно относившихся к категории «стандарт». В ходе дальнейшей работы дизайн этих номеров было решено переработать полностью, однако планировочные приемы, эргономика размещения оборудования, а также фрагменты инженерных решений, заложенные в первичной разработке «mock up» номеров, были сохранены и использованы при дальнейшем развитии проекта реконструкции гостиницы.

Основные размеры спальни, помещений санузла (ванной, душевой и туалетной комнат), прихожей номера «джуниор сьют», а также функциональные связи помещений: прихожая-гостиная-спальня-гардеробная-ванная-прихожая, воплощенные в «mock up rooms» заказчиком и менеджментом отеля, были признаны соответствующими современному уровню комфорта 5-звездочного отеля, т. к. они не уступают гостиницам соответствующего класса по всему миру ни по площадям, ни по эргономике, ни по оснащению (рис. 2).

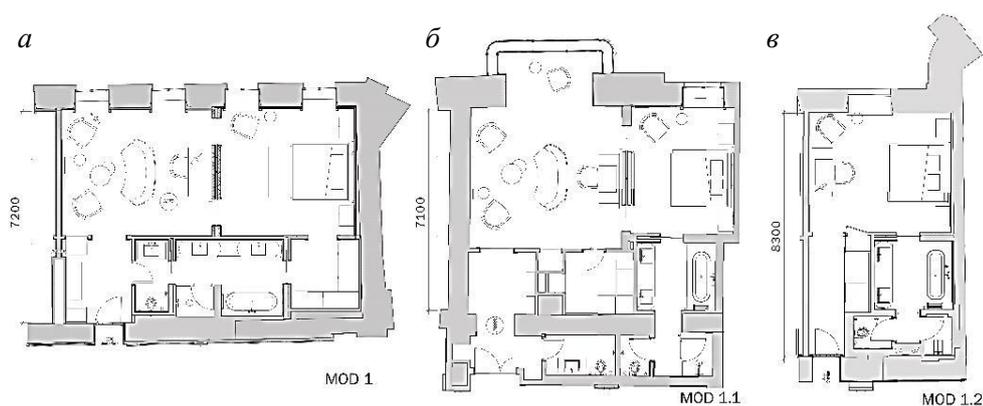


Рис. 2. Первый этапа реконструкции. Примеры планировки номеров категории:
 а – «джуниор сьют»; б – «супериор»; в – «стандарт»

Таким образом, была создана модель (MOD 1) для «джуниор сьют» на конструктивном шаге 7200 мм. Однако первый этап реконструкции проводился в северо-восточном углу здания с конструктивными шагами 7100 мм. Здесь предполагалось разместить номера категорий «джуниор сьют» и «гранд сьют» с видом на Охотный ряд и Лубянскую площадь и номера категории «стандарт» с видом во двор. Отличительная особенность этой части здания – наличие очень широких коридоров, около 4100 мм, площадь которых было решено частично использовать для увеличения размеров номеров. Для этого на основе разработанной MOD 1 была создана MOD 1.1 (рис. 2), использованная для проектирования номеров категории «сьют» и «супериор» на конструктивном шаге 7100 мм с присоединением части коридора, а также MOD 1.2 для проектирования номеров категории «стандарт» на конструктивном шаге 8300 мм. Использование этих моделей позволило сформировать идеальный план для первой зоны реконструкции отеля на площади 2000 кв. м на трех этажах здания (рис. 3, а, б).

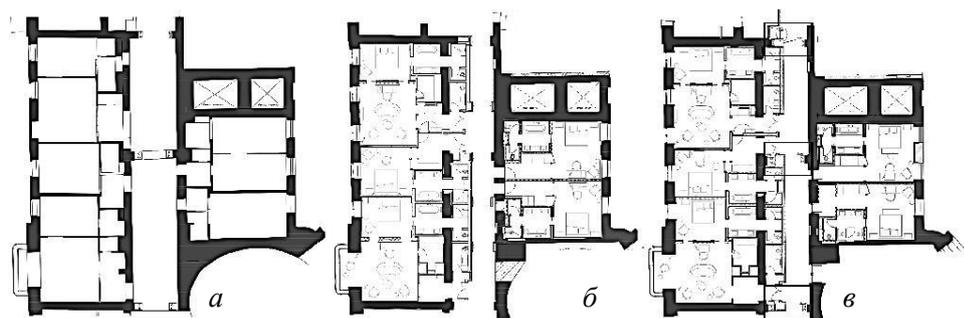


Рис. 3. Планировочная структура номерного фонда отеля «Метрополь»:
 а – до реконструкции; б – после применения идеальных моделей номеров; в – с учетом предметов охраны

Следующим этапом проектирования стала адаптация идеального плана к реальным условиям. В ходе работы появилась необходимость подстраиваться под ряд существенных ограничений, таких как:

1. Необходимость сохранения фрагментов существующей планировочной структуры с целью сохранения простенков и фрагментов исторической лепнины.

2. Реставрация или консервация элементов декора, часто не подлинных, воссозданных в ходе предыдущей реконструкции.

3. Воссоздание подлинных элементов декора.

В результате перехода от идеального плана к реальному проекту часть перегородок была перемещена на их исторические места, что позволило сохранить существующие потолки в ряде помещений. Там, где такой возможности не было, существующий оригинальный декор потолков и потолочных карнизов был законсервирован за подвесным потолком. Существующие декоративные колонны коридора были помещены в стеклянные витрины, которые можно видеть в интерьере коридоров и номеров (рис. 3, в). Была проделана большая работа по воссозданию исторических паркетных полов, рисунок которых был сильно искажен при предыдущей реконструкции.

В настоящее время ведется работа над проектированием второй зоны реконструкции отеля «Метрополь», расположенной со стороны Китайгородской стены. Эта зона находится в первом блоке строительства, автор плана и фасадных решения Кекушев. На момент реконструкции 1986 г. планировочная структура номерного фонда имела регулярное членение, однако до этой реконструкции данная часть здания не принадлежала гостинице, номерной фонд появился здесь только после реконструкции 1986 г., поэтому во внутренней части этой зоны здания предмет охраны не выявлен. В этой части здания не сохранена историческая планировочная структура, не сохранился оригинальный декор, не проводились работы по его воссозданию. Поэтому идеальная модель была применена без трансформаций.

Данная часть здания обладает более мелким конструктивным шагом, в связи с чем появилась необходимость разработать еще две модели номеров, основанные на тех же эргономических принципах. Одна из них на шаге 5800 мм для номеров категории «стандарт-бейсик» (MOD 3) – уменьшенный стандартный номер, поскольку обычный стандарт не помещался на таком шаге. Санузел номера «стандарт-бейсик» не предусматривает наличие ванны, в нем располагаются душевая комната, туалетная комната и раковины (рис. 4, а). Вторая модель номеров этого блока MOD 4 относится к категории «супериор» с ванной комнатой, выходящей на фасад. Данный прием применен для решения проблемы размещения номеров в существующем конструктивном шаге поперечных стен 5900 мм (рис. 4, б).

Подводя итоги, отметим, что в настоящей статье:

– проанализирована современная ситуация отечественного гостиничного рынка;

– прослежена история развития гостиниц высшей категории и выявлены их типологические особенности;

– обоснована необходимость реконструкции исторических отелей;

- в качестве одного из наиболее показательных примеров представлена гостиница «Метрополь», рассмотрена история ее создания и особенности реконструкции;
- систематизированы стандарты комфорта номерного фонда различных категорий;
- предложено использование неизменяемых блоков как основы для создания идеальных моделей номеров;
- продемонстрирована трансформация идеальных моделей номеров в условиях реконструкции памятника архитектуры.

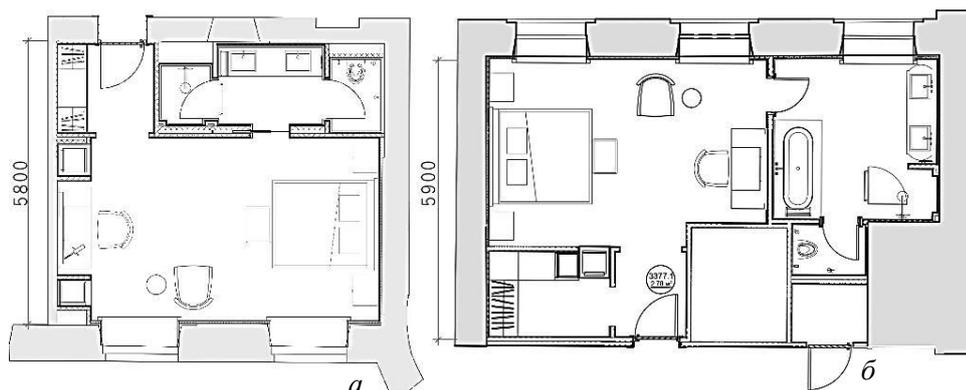


Рис. 4. Второй этап реконструкции. Примеры планировки номеров:
а – MOD 3 «стандарт-бейсик»; б – MOD 4 «супериор»

Данная методика реконструкции номерного фонда исторических отелей может найти широкое применение при реконструкции отечественных городских исторических отелей высшей категории (5 звезд), а также при приспособлении других памятников архитектуры под функции отеля класса люкс.

Хотелось бы выразить особую благодарность главному архивариусу гостиницы «Метрополь» Кривалеву Олегу Борисовичу, поделившемуся с авторами неизвестными ранее подробностями истории гостиницы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Романюк А.В., Блинова Е.А. Перспективы развития международных гостиничных сетей в России в 2016 году // Молодой ученый. 2016. № 5. С. 402–407. Условия доступа: <https://moluch.ru/archive/109/26617/> (дата обращения: 20.02.2018).
2. Лазарева Н.В., Шепелев Д.Р. Туристский рынок России: состояние и перспективы развития // Научные исследования и образование / Московский институт государственного управления и права. 2016. № 21. С. 93–96.
3. Богомолова Ю.В. Проблемы реновации гостиниц в крупных городах на примере города Екатеринбурга // Научное сообщество студентов: сборник материалов X Международной студенческой научно-практической конференции. Чебоксары, 2016. С. 170–174.
4. Информационный портал «Современный отель» [официальный сайт]. М., 2011. Условия доступа: <http://www.hotelexecutive.ru/article.php?numn=8466> (дата обращения: 05.11.2016).
5. Харлашина Т.Д. Состояние и перспективы развития российских гостиничных сетей; ЦИТИСЕ // Региональная общественная организация «Центр инновационных технологий

- и социальной экспертизы». 2016. № 2 (6). С. 37. Условия доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26005777> (дата обращения: 18.02.2018).
6. Longstreth R. Hotel Dreams: Luxury, Technology, and Urban Ambition in America, 1829–1929. By Molly W. Berger (Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 2011. 328 p.) // *Journal of Social History*. Oxford: Oxford University Press. 2013. V. 46. I. 4. Summer. P. 1074–1075.
 7. Sandoval-Strausz A.K. Hotel: An American History. New Haven: Yale University Press, 2007. 375 p.
 8. Denby E. Grand hotels: Reality and Illusion: an architectural and social history. London: Reaktion Books, 1998. 304 p.
 9. Малинин Н.С. Метрополь. Московская легенда. М.: Метрополь, 2015. 265 с.
 10. Мащенко Е.А. Обеспечение стандартов комфорта как принцип реконструкции номерного фонда исторического отеля класса люкс // *Architecture and Modern Information Technologies*. 2017. №4 (41). С. 133–143. Условия доступа: http://www.marhi.ru/AMIT/2017/4kvart17/10_mashhenko/index.php (дата обращения: 26.01.2018).
 11. Броницкая А. Гостиницы: Особенности жанра // *Проект Россия*. 2008. № 47. С. 76–83.
 12. Гулак Л.И., Ковешникова Е.А. Анализ объемно-планировочных решений гостиниц // *Инженерные системы и сооружения*. 2017. № 1 (26). С. 62–67.
 13. Козлов И.Д. Метрополь – это звучит гордо // *Прогнозы и стратегии: научно-аналитическое издание Международной академии исследований будущего*. № 01/2008–01/2009. С. 202–205. – Условия доступа: <http://www.intelros.ru/pdf/ps/02/38.pdf> (дата обращения: 18.02.2018).
 14. Freund De Klumbis D., Munsters W. Developments in the hotel industry: design meets historic properties: papers of XIII Simposio Internacional de Turismo y Ocio ESADE-Fira Barcelona (21–22 april 2004). URL: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/summary?doi=10.1.1.488.4890>
 15. Скворцова А.Е. Повышение конкурентоспособности предприятия индустрии гостеприимства на основе анализа деятельности гостиницы «Метрополь» // *ЦИТИСЕ: научно-практический и аналитический журнал / Региональная общественная организация «Центр инновационных технологий и социальной экспертизы»*. 2016. № 2 (6). Условия доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26005767> (дата обращения: 20.01.2018).
 16. Мащенко Е.А. Типология и основные приемы реконструкции исторических отелей класса люкс // *Архитектон: известия вузов*. 2017. №4 (60). Условия доступа: http://archvuz.ru/2017_4/8 (дата обращения: 26.01.2018).
 17. Reivoldt O. New hotel design. London: Laurence King Publish Ltd, 2006. 240 p.
 18. Penner R.H., Adams L., Rutes W. Hotel design, Planning and Development. 2nd edition. London; New York: Routledge, 2013. 420 p.

REFERENCES

1. Romanyuk A.V., Blinova E.A. Perspektivy razvitiya mezhdunarodnykh gostinichnykh setei v Rossii v 2016 godu [International hotel network development prospects in Russia in 2016]. *Molodoi uchenyi*. 2016. No. 5. Pp. 402–407. Available: <https://moluch.ru/archive/109/26617/> (accessed February 20, 2018). (rus)
2. Lazareva N.V., Shepelev D.R. Turistskii rynek Rossii: sostoyanie i perspektivy razvitiya [The Russian tourist market: current state and development prospects]. *Nauchnye issledovaniya i obrazovanie*. 2016. No. 21. Pp. 93–96. (rus)
3. Bogomolova Yu.V. Problemy renovatsii gostinits v krupnykh gorodakh na primere goroda Ekaterinburga [Large-city hotel renovation in Ekaterinburg]. *Nauchnoe soobshchestvo studentov: sbornik materialov X Mezhdunarodnoi studencheskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii (Coll. Papers 10th Int. Student Conf.)*. Cheboksary, 2016. Pp. 170–174. (rus)
4. *Informatsionnyi portal "Sovremennyi otel"* [Information portal "Modern Hotel"]. Available: www.hotelexecutive.ru/article.php?numn=8466 (accessed February 20, 2018). (rus)
5. Kharlashina T.D. Sostoyanie i perspektivy razvitiya rossiiskikh gostinichnykh setei [Hotel state and development in Russia]. *Center for Innovative Technologies and Social Expertise*. 2016. No. 2 (6). P. 37. Available: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26005777> (accessed February 18, 2018). (rus)

6. Longstreth R. Hotel dreams: luxury, technology, and urban ambition in America, 1829–1929. *Journal of Social History*. 2013. V. 46. No. 4. P. 1074–1075.
7. Sandoval-Strausz A.K. Hotel: An American history. New Haven: Yale University Press, 2007. 375 p.
8. Denby E. Grand hotels: reality and illusion: an architectural and social history. London: Reaktion Books, 1998. 304 p.
9. Malinin N.S. Metropol. Moskovskaja legenda [Metropol. Moscow legend]. Moscow, 2015. 265 p. (rus)
10. Mashchenko E.A. Obespechenie standartov komforta kak printsip rekonstruktsii nomernogo fonda istoricheskogo otelya klassa lyuks [Room convenience standards as reconstruction principles of the luxury historical hotels]. *Architecture and Modern Information Technologies*. 2017. No. 4(41). Pp. 133–143. Available: www.marhi.ru/AMIT/2017/4kvart17/10_mashhenko/index.php (accessed January 26, 2018). (rus)
11. Bronovitskaya A. Gostinitsy: Osobennosti zhanra [Hotels: genre characteristics]. *Proekt Rossiya*. 2008. No. 47. Pp. 76–83. (rus)
12. Gulak L.I., Koveshnikova E.A. Analiz ob"emno-planirovochnykh reshenii gostinits [Space-planning analysis of hotels]. *Nauchnyj zhurnal. Inzhenernye sistemy i sooruzheniya*. 2017. No. 1(26). Pp. 62–67. (rus)
13. Kozlov I.D. Metropol' – eto zvuchit gordo [Metropolis sounds proudly]. *Prognozy i strategii*. No. 01/2008–01/2009. Pp. 202–205. Available: www.intelros.ru/pdf/ps/02/38.pdf (accessed February 18, 2018). (rus)
14. Freund De Klumbis D. Developments in the hotel industry: design meets historic properties. *Proc. 13th Simposio Internacional de Turismo y Ocio ESADE-Fira Barcelona* (April, 21–22, 2004). Available: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/summary?doi=10.1.1.488.4890> (accessed February 25, 2018).
15. Skvortsova A.E. Povyshenie konkurentosposobnosti predpriyatiya industrii gostepriimstva na osnove analiza deyatel'nosti gostinitsy "Metropol' [Competitiveness enhancement in hospitality industry based on Metropol Hotel activity analysis]. *Center for Innovative Technologies and Social Expertise*. 2016. No. 2 (6). Available: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26005767> (accessed January 20, 2018). (rus)
16. Mashchenko E.A. Tipologiya i osnovnye priemy rekonstruktsii istoricheskikh otelei klassa lyuks [Typology and basic reconstruction techniques of historic deluxe hotel]. *Arkhitekton: izvestiya vuzov*. 2017. No. 4 (60). Available: http://archvuz.ru/2017_4/8 (accessed January 20, 2018). (rus)
17. Reivoldt O. New hotel design. London: Laurence King Publ. Ltd., 2006. 240 p.
18. Pennner R.H. Hotel design, planning and development. 2nd ed. London; New York: Routledge, 2013. 420 p.

Сведения об авторах

Писарская Светлана Геннадьевна, канд. архитектуры, профессор, Московский архитектурный институт (государственная академия), 107031, г. Москва, ул. Рождественка, 11, svpisarskaya@list.ru

Мащенко Елизавета Андреевна, аспирант, Московский архитектурный институт (государственная академия), 107031, г. Москва, ул. Рождественка, 11, e.mashchenko@markhi.ru

Authors Details

Svetlana G. Pisarskaya, PhD, Professor, Moscow Architectural Institute (State Academy), 11, Rozhdestvenka Str., Moscow, Russia, svpisarskaya@list.ru

Elizaveta A. Mashchenko, Research Assistant, Public Building Architecture Department, Moscow Architectural Institute (State Academy), 11, Rozhdestvenka Str., Moscow, Russia, e.mashchenko@markhi.ru