



СОЕДИНИТЬ НОВОСТРОЙКУ С ПАМЯТНИКОМ

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХОЛДИНГ RVI ПРИСТУПИЛ К ЧЕТВЕРТОМУ КРУПНОМУ ПРОЕКТУ, СОЧЕТАЮЩЕМУ СТРОИТЕЛЬСТВО СОВРЕМЕННОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И РЕКОНСТРУКЦИЮ ПАМЯТНИКА.

СВЕТЛАНА ХАМАТОВА

Г: Как вы вышли из положения?

В. К.: Решили использовать газгольдер под размещение паркинга, он не требует окон и эффектно решает проблему хранения личных автомобилей жильцов дома. Расчет сделан на 89 машино-мест. Внутри будет монолитный железобетонный каркас, которой посадят на 113 свай длиной 22 м. Сам памятник в плохом состоянии — он полуразрушен. Постройка покрыта толстым слоем вековой грязи и пыли, ведь за все время существования газгольдер не чистили ни разу. Разрушен корнями деревьев земляной вал, призванный защищать нижнюю часть строения. Нам придется восстановить не только кирпичную кладку в соответствии с технологическими рекомендациями КГИОП, обеспечить водоотведение с кровли и почистить фасады, но и выполнить большой объем работ по восстановлению конструктивной целостности здания и обеспечению инженерными ресурсами. Кроме того, мы благоустроим территорию: рядом с памятником высадят кусты сирени, которые станут живой изгородью, а его стены украсит девичий виноградар. Жильцы дома смогут круглый год любоваться на обновленную историческую постройку в окружении зелени.

Г: Насколько работа с объектами культурного наследия повышает стоимость квадратного метра?

В. К.: Объем инвестиций в реконструкцию памятника составит около \$10 млн. Но в этом-то и состоит задача — чтобы, работая с памятниками, соблюсти коммерческие интересы компании: и сохранить объект, и подарить ему новое назначение, и не увеличить стоимость жилой площади. Могу сказать, что обычно памятник задает тон всему проекту, прежде всего в части

архитектуры. Так и в случае с домом Time. Газгольдер не просто получит новое звучание, но и станет доминантой внутреннего двора. Именно вокруг него сгруппированы те возможности, которые дает жильцам внутридворовая территория.

Г: В каких еще проектах холдинга присутствуют объекты культурного наследия?

В. К.: Памятники есть еще в двух наших проектах. Один объект — это жилой комплекс в Красногвардейском районе, на пересечении Пискаревского проспекта и Свердловской набережной. В составе комплекса есть водонапорная башня Охтинской бумагопрядильной мануфактуры, ее сохранение достойно учебников. Чтобы ее сохранить, рядом с башней по периметру на глубину 56 м опущены сваи, опорой для которых стали твердые породы кембрийской глины. Специальная платформа, опирающаяся на сваи, подведена под башню и защищает ее от дополнительных осадок. После реконструкции на верхних этажах башни предполагается организовать смотровые площадки с видом на Неву, Смольный собор и Большеохтинский мост. Подход оставим открытым для всех горожан. Второй объект — бывший гараж Крюммеля 1913 года постройки, который входит в состав дома благородных семейств «Собрание» в Петроградском районе. Это памятник эпохи конструктивизма, который в новой жизни станет деловым центром «Крюммель Хаус». Кстати, частично функциональное назначение памятника сохранится — на первом этаже делового центра расположится паркинг.

Г: Всегда ли памятник и новый дом выполняются в едином стиле?

В. К.: Я с большой осторожностью подхожу к понятию «стиль», предпочитаю гово-

рить о том, что новые строения должны сочетаться с окружающей застройкой, но не «подделываться» под нее. Так, водонапорная башня — памятник промышленной архитектуры XIX века, она выполнена в знаменитом красном кирпиче. Таким же мы сделали и новый дом. А вот в проекте на улице Заозерной, где предполагается газгольдер, запланирована «переключка» цветов между ним и отделкой фасада нового здания, которое будет принадлежать скорее к сталинскому неоклассицизму. Здесь мы реализовали ход, который виден в облике Невского проспекта: дома не одинаковые, но вместе смотрятся гармонично. Срок завершения строительства дома Time — 2016-й, уже скоро можно будет увидеть, что же получилось.

Г: Есть ли в Петербурге, в России специалисты по работе с объектами культурного наследия и адаптации их к современному использованию или же приходится приглашать проектировщиков из-за рубежа?

В. К.: Нет, в зарубежных специалистах мы не нуждаемся. Такого опыта, как у проектировщиков и строителей в Санкт-Петербурге, нет ни у кого в мире. Именно нам удалось сохранить исторический центр города, при этом вписать в него магазины, банки, офисы. Мы умеем сохранять целостность, обновляя содержание. Да, квалифицированных строительных компаний не так много, но, во-первых, не было запроса, рынок до поры до времени не интересовался земельными участками с таким обременением, поскольку хватало свободных площадок, а во-вторых, это все равно не массовая работа. А самое главное то, что плохо сделать нам просто не дадут! ■

Недавно компания получила разрешение на работы с газгольдером Общества газового освещения Санкт-Петербурга 1881 года постройки — старинное здание впишут в архитектурную композицию новостройки в Московском районе. И это не первый памятник архитектуры, с которым работает холдинг. Как осуществляется сохранение объекта культурного наследия и какую функцию он получит после обновления, рассказывает директор по строительству холдинга RVI Виктор Коршенбаум.

GUIDE: Объект культурного наследия на земельном участке под новое строительство — это привлекательная возможность или головная боль для компании?

ВИКТОР КОРШЕНБАУМ: Стопроцентная головная боль! Если бы имелся хоть малейший шанс избежать работы с такими объектами, никто бы за них не брался. Но поскольку в центральных районах города практически каждое сооружение имеет такой статус, то не остается выбора. Приходится идти на существенные финансовые затраты.

Г: Насколько сложна реализация подобных проектов с технической точки зрения?

В. К.: С позиции инженеров, проектировщиков и строителей — это интересный вызов. С 1 января 2013 года ужесточили некоторые нормы, в частности, по влиянию новых объектов на памятники, то есть задача стала еще более... интересная! Наличие объекта культурного наследия — это дополнительный этап согласований, разрешений, работ. Это сложный процесс со всех точек зрения.

Г: Насколько жестко вас контролируют надзорные органы?

В. К.: Очень жестко. Проект необходимо дополнительно согласовывать в КГИОП, а комитет четко стоит на своем: никакого видоизменения, только сохранение первоначального облика и минимальное влияние на существующую конструкцию. Например, в нашем новом проекте — доме Time, который строится на улице Заозерной, 3А, мы должны были придумать, как использовать газгольдер. А что это такое по сути? Фактически — бочка из кирпича для хранения газа, только очень большая: диаметр здания — 34,3 кв. м, общая высота постройки — 21,5 м, общая площадь — 4 тыс. кв. м. В нем не предусмотрены окна, и хотя мы предлагали их прорезать (тогда бы там можно было разместить лофтовое жилье), нам не разрешили. Это видоизменило бы внешний вид здания, что недопустимо.



ВОДОНАПОРНАЯ БАШНЯ ОХТИНСКОЙ БУМАГОПРЯДИЛЬНОЙ МАНОФАКТУРЫ ЗАДАЕТ СТИЛЕВОЕ РЕШЕНИЕ ЖИЛОМУ КОМПЛЕКСУ НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ПИСКАРЕВСКОГО ПРОСПЕКТА И СВЕРДЛОВСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ