

ЛАВКА ЧУДЕС

1 ИЮЛЯ 2008 ГОДА ЗАКРОЕТСЯ НА РЕСТАВРАЦИЮ И РЕКОНСТРУКЦИЮ ЗДАНИЕ «ЦЕНТРАЛЬНОГО ДЕТСКОГО МИРА» НА ЛУБЯНКЕ. РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ И УТВЕРЖДЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ЗАНЯЛИ У ДЕВЕЛОПЕРА ПРОЕКТА КОМПАНИИ «СИСТЕМА-ГАЛС» ДВА ГОДА. ПО РЕШЕНИЮ ОСНОВНОГО АКЦИОНЕРА, АФК «СИСТЕМА», ПАМЯТНИК АРХИТЕКТУРЫ ДОЛЖЕН ОБРЕСТИ ВТОРОЕ ДЫХАНИЕ. ЗАПОМНИВШИЙСЯ МНОГИМ ПОКОЛЕНИЯМ ЛЕГЕНДАРНЫЙ МАГАЗИН ДОЛЖЕН ПРЕВРАТИТЬСЯ В СОВРЕМЕННЫЙ И УДОБНЫЙ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР ДЛЯ ВСЕЙ СЕМЬИ, АНАЛОГОВ КОТОРОМУ НЕ СУЩЕСТВУЕТ.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

Девелопером проекта рассматривались все возможные варианты реконструкции здания. Но одно было понятно сразу: только косметическим ремонтом на этот раз не обойтись — полностью изношены инженерные системы здания, кондиционирование. Здание устарело не просто морально, но и физически. В магазине «Детский мир» с момента его открытия в 1957 году делали только косметические ремонты. В прошлом году ему исполнилось 50 лет. Сохранившиеся с тех пор кондиционеры отечественного производства (более чем прогрессивная на тот момент техника) вполне могут стать экспонатами музея.

Для автора проекта знаменитого архитектора Алексея Душкина «Детский мир» стал последним большим проектом. Архитектор разработал несколько вариантов, из которых был отобран самый простой: в хрущевское время велась активная борьба с архитектурными и художественными излишествами. Тем не менее, здание является памятником архитектуры. Поэтому у проектировщиков не было сомнений в том, что фасад магазина следует реставрировать. Что касается внутреннего пространства, проект его реконструкции готовился в течение двух лет, прошел не одно обсуждение общественного совета при мэрии, многие экспертизы. В итоге принято решение переделать внутреннее пространство магазина.

Внешний облик здания, существующие габариты, высотные отметки основного объема, силуэт в границах визуальной целостности будут сохранены. В фасаде здания, как при типичных реставрационных работах, частично заменят рассыпающиеся кирпичи и другие части обветшавших конструкций. В ходе реставрации будет воссоздан первоначальный вид арок — трехпролетной лоджии — со стороны Лубянской площади. Остекленные площади здания останутся в первоначальном размере. Единственный элемент «Детского мира», которому предстоит претерпеть существенные изменения, — крыша здания. В центральной ее части появится светопрозрачный купол, который позволит максимально использовать естественное освещение.

МНЕНИЕ КОНСУЛЬТАНТОВ

Светлана Ярова, руководитель проектного отдела компании ASTERA: — Широко известное, легендарное место с удобной транспортной доступностью. Многие покупатели посещают «Детский мир» по привычке, оставшейся с детства, так же, как и гости столицы, для которых этот магазин является знаковым. Если действительно будет расширена парковка, как предполагается по проекту, то это станет одним из решающих факторов успешности ТРЦ, поскольку практически ни у одного близлежащего торгового центра нет парковки достаточного размера (например, у ГУМа и у ТЦ «Шереметьевский» ее вообще нет). Если знаменитые интерьеры «Детского мира», знакомые всем с детства, действительно будут сохранены и восстановлены, это будет большим плюсом проекта: шедевр архитектуры будет привлекать иностранных туристов и может стать одним из знаковых мест Москвы. Заявленная развлекательная составляющая, рассчитанная на семейное времяпрепровождение, благоприятно повлияет на имидж торгового центра, который в последнее время представляет



После реставрации и реконструкции «Центральный Детский мир» должен стать современным торговым центром для всей семьи

Техническая экспертиза показала, что заменить инженерные коммуникации, не трогая внутреннюю конструкцию самого здания, невозможно. Поэтому «внутренности» «Детского мира» перестроят полностью. У здания появятся два подземных этажа, где разместится паркинг, как минимум, на 200 автомобилей. Сегодня парковки у магазина нет совсем, и собственники понимают, что они теряют из-за этого покупателей, которые ездят за покупками только на личных автомобилях.

«В результате более эффективного устройства внутреннего пространства, — рассказывает Сергей Шмаков, первый вице-президент компании «Система-Галс», — площадь

магазин существенно увеличится. Общая площадь здания увеличится с 57 тыс. кв. м до 74 тыс. кв. м, а торговые площади, составляющие сейчас порядка 19 тыс. кв. м, возрастут почти вдвое».

В здании появится атриум. А торговые помещения разместятся вдоль галерей. Высота этажей и их количество — шесть — останутся прежними.

Сохранится символ магазина — карусель. А также торшеры и ряд других элементов интерьера, которые уже сами по себе представляют художественную ценность.

Будущий «Детский мир» спроектирован как современный торгово-развлекательный комплекс, в котором можно не только делать покупки, но и интересно проводить свободное время всей семьей. Для этого помимо значительного количества магазинов предусмотрен развлекательный центр, многозальный кинотеатр, ре-

сторанный дворик и игровой центр. Возможно, здесь же появится детский театр или музей игрушки.

Проект реконструкции и реставрации здания подготовлен 1-й мастерской «Моспроекта-1». Сейчас проходит конкурс среди компаний-декораторов.

«Если вы сегодня зайдете в «Детский мир», то увидите, что детей в нем почти нет, — рассказывает Сергей Шмаков. — А нам бы хотелось, чтобы дети стали частыми гостями магазина. Для этого необходимо возродить атмосферу праздника, которая царила здесь 50 лет назад». Инвесторы и другие участники разработки проекта — от дизайнеров до консультантов, которые будут сдавать торговые площади в аренду, — постарались придумать как можно больше решений, которые должны возродить дух легендарного «Детского мира». Строго говоря, он уже сам по себе давно стал брендом и дал название целой торговой сети, которая успешно открывает магазины за магазином не только в Москве, но и в регионах.

На время строительных работ «всем сотрудникам сети, которые работают в арендованном нами магазине в здании на Лубянке, а таких сегодня 517 человек, будут предложены другие места работы. Они составят основу персонала трех новых открывающихся в Москве до конца лета супермаркетов «Детский мир», а также с их помощью планируем усилить штат уже действующих 30 магазинов сети в столичном регионе», отметил Максим Ентяков, генеральный директор ОАО «Детский мир — Центр».

Все работы по реставрации и реконструкции должны занять два года. Еще шесть месяцев после момента закрытия «Детского мира» займет подготовка к ремонту: нужно время, чтобы обеспечить защиту и сохранность наружных стен, произвести разбор внутренних конструкций и пр.

Подготовлен договор на функции заказчика между АФК «Система» и «Системой-Галс». Подрядчики на определенные виды работ будут выбираться в ходе тендера несколько позже. Общий объем инвестиций оценивается в \$200 млн. Весной 2011 года «Детский мир» вновь откроется. ■

с собой микс из разнородных, разноформатных, порой непрофильных магазинов.

Тем не менее, несмотря на проекты перепланировки внутреннего пространства, полностью поменять некоторые технические характеристики здания, скорее всего, не удастся. В связи с этим могут возникнуть сложности с эффективной нарезкой площадей согласно современным представлениям о зонировании торговых центров. Шесть этажей — это все-таки слишком много для современного торгового центра. Вряд ли развлекательная составляющая будет привлекать значительное число семей из спальных районов, где и сейчас доступны практически все развлечения. Местоположение комплекса, скорее всего, будет диктовать высокие ставки аренды, которые, соответственно, будут определять премиум-пул арендаторов. Поэтому можно прогнозировать ценную политику торгового центра как выше среднего, высокий и даже люкс, что, конечно, не будет способствовать семейному времяпровождению. Также необходимо учитывать интересы не только аудитории с детьми, но и работающих родите-

лей, а также тех, кому нужно быстро сделать целевую покупку для своих детей.

Андрей Васюткин, руководитель направления торгово-развлекательной недвижимости департамента консалтинга GVA SAWYER:

— Первые плюсы проекта — уникальность местоположения и команда проекта: к работе над реконструкцией «Детского мира» привлечены одни из самых опытных в своей области компаний. Наряду с ЦУМом и ГУМом «Детский мир» — наиболее известное здание торгового назначения в Москве. Насчет уровня посещаемости данного объекта можно не беспокоиться.

К минусам относятся техническая сложность реализации проекта. Наиболее острый технический вопрос (с точки зрения коммерческой эффективности работы ТЦ) — возможность строительства парковки в достаточном объеме. Сейчас даже сам девелопер не уверен, что под Лубянской площадью получится реализовать подземную парковку. 200 машино-мест — это очень мало для 38 770 кв. м. торговых площадей. Сложно будет и реконструировать

здание в таких жестких условиях (сохранение фасадов, стесненность условий и т. п.). Это приведет к высокому объему затрат на реализацию проекта. Учитывая, что затратная часть будет длиться около четырех лет, это отразится на показателях экономической эффективности проекта.

Татьяна Ключинская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International:

— Новая концепция «Центрального Детского мира» на Лубянке позволит более удачно, чем сейчас, интегрировать детскую и взрослую зоны именно для того, чтобы максимально учесть интересы этих целевых аудиторий. Стоит отметить, что наличие детской и взрослой зон является одной из концептуальных новинок этого проекта. Еще одним дополнительным плюсом является разнообразие форматов торговли: предполагается, что «Детский мир» объединит под своей крышей большое количество профессиональных торговых операторов, которые будут представлять одежду. Плюс ко всему ассортимент будет разбавлен предложениями антрепренерских ком-

паний, которые будут носить сезонный характер и постоянно меняться. Третьим плюсом реконцепции этого объекта станет развитие центральной игровой зоны, которая будет сохранена, но подвергнется существенной реконструкции и усовершенствованию за счет новых технологий и ноу-хау.

Чарльз Слейтер, партнер, директор отдела торговой недвижимости компании Cushman & Wakefield Stiles & Ryabokovylko:

— «Детский мир» — знаковое здание мирового и исторического значения, которое, к сожалению, в настоящий момент находится в аварийном состоянии и остро нуждается в капитальном ремонте. Уникальная и новая для российского рынка концепция торгового объекта, а также месторасположение в центре города способствуют привлечению в проект и на российский рынок новых международных брендов. «Детский мир» после реконцепции станет destination shopping — идеальным местом для семейного отдыха и совершения покупок всей семьей. Эта ниша еще не заполнена на российском рынке.

ПРОЕКТ

Информацию о новых проектах компании могут высылать на адрес solomatina@kommersant.ru. Сообщение публикуется бесплатно. Решение о публикации информации принимает редакция.