73 ➔ «Мы обследовали 100% промышленных территорий столицы, из них 1,9 га можно развивать с применением механизма КРТ. Потенциал программы мы оцениваем в 35 млн кв. м. Из них 11 млн кв. м пойдет под современные экологичные производственные объекты, 13 млн кв. м — под общественно-деловую и социальную застройку, а еще 11 млн кв. м будет отдано под жилую застройку. Проект „Индустриальные кварталы“ позволит городу получить около 500 тыс. новых рабочих мест и почти 3 трлн рублей поступлений в бюджет, а общий объем инвестиций в реализацию проектов составит более 7 трлн рублей»,— рассказывает господин Ефимов.

Госпожа Кукушкина считает, что редевелопмент промышленных территорий — это, по сути, единственно возможный путь развития, который может обеспечить достаточное количество жилья в интересных локациях. «Не секрет, что в Петербурге уже довольно давно наблюдается дефицит „простых“ участков под застройку, где не нужно менять разрешенный вид использования. При этом в центральных и околоцентральных районах сохраняется большое количество промышленных и складских зданий, часть из них находится в запущенном состоянии, часть используется под сомнительные сервисы. Как показывает недавний пожар на „Невской мануфактуре“, от такого положения дел не выигрывает никто: ни жители, ни город, ни девелоперы, ни памятники промышленной архитектуры, которые по всему миру приспосабливают под новое использование»,— рассуждает она.

В Петербурге в 2020 году под жилищное строительство было переведено несколько довольно крупных площадок в районе Черной речки (например, Завод им. Климова). Сейчас в этой локации работают сразу несколько девелоперов, в том числе и группа ЦДС.

По подсчетам госпожи Кукушкиной, примерно 30% предложения на первичном рынке приходится на редевелопмент, причем почти весь этот объем относится к верхнему ценовому сегменту. Во-первых, это продиктовано уникальностью локаций, а во-вторых, высокой стоимостью самого редевелопмента, то есть сноса зданий, рекультивации почв, снятия санитарных зон. В 2021 году эта тенденция продолжит свое развитие, интерес к редевелопменту никуда не исчезнет. ■

ОСВЕЖИТЬ ПАМЯТЬ

ПРИ ОСВОЕНИИ ПЛОЩАДОК В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ИСТОРИЧЕСКИХ ГОРОДОВ ДЕВЕЛОПЕРЫ ЧАЩЕ ВСЕГО СТАЛКИВАЮТСЯ С ПРОБЛЕМАМИ СОХРАНЕНИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ. ВОЗМОЖНО ЛИ ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И АРХИТЕКТУРЫ ПРИСПОСОБИТЬ ПОД СОВРЕМЕННЫЕ ФУНКЦИИ ТАК, ЧТОБЫ ОНИ ПРИНОСИЛИ ДОХОД, ИЛИ ЖЕ ПОДОБНЫЕ ПРОЕКТЫ МОГУТ ИГРАТЬ ЛИШЬ ИМИДЖЕВУЮ РОЛЬ ДЛЯ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ, РАЗБИРАЛАСЬ КОРРЕСПОНДЕНТ BG ЮЛИЯ МАЙОВЕР.

Эксперты говорят, что все объекты исторического наследия можно условно разделить на несколько основных групп. Первая — «неприкосновенные» музейные объекты, такие как Колизей или собор Василия Блаженного. Они находятся под охраной государства или международных организаций. Естественно, там не идет речь ни о каком другом использовании, кроме музейной функции и научных исследований. Там могут быть проведены реставрационные работы, но никакого профилирования или «модернизации» быть не может.

Вторая группа — исторические объекты, которые не используются. Чаще всего они расположены на удалении от крупных центров и находятся в разрушенном или полуразрушенном состоянии. Распространенный пример таких зданий в Европе — замки, в нашей стране — усадьбы. Эти объекты разрешено приспосабливать под те или иные цели, но при соблюдении ряда охранных условий. Например, сохраняются фасады, кровля, оконные переплеты. На практике замки и усадебные дома преобразовывают в гостиницы, санаторно-медицинские учреждения, развлекательно-инфраструктурные объекты (например, конный клуб). Естественно, приходится проводить серьезные преобразования в плане комфорта и инженерных систем. «И с учетом ограничений приходится использовать нестандартное и дорогостоящее оборудование. Так, при наличии лепнины и других элементов декора на потолке вентиляция обустраивается через полы, используются оконные блоки с повышенной теплоизоляцией. В итоге стоимость реконструкции подобного здания превышает стоимость строительства в три-пять раз»,— рассказывает Юлий Борисов, руководитель группы компаний UNK.

Третья категория — исторические сооружения промышленного назначения. Наиболее популярный способ использования этих объектов во всем мире — создание творческих кластеров или университетов. Наиболее известные европейские примеры — старые доки в Лондоне, промзоны в Берлине. В Кейптауне бывший зерновой терминал в порту преобразовали в музей современного африканского искусства.

В Петербурге, помимо перечисленных групп, очень массовой категорией памятников являются жилые дома — они активно используются, но если из-за недосмотра собственников попадают в аварийное состояние, найти инвестора на их восстановление крайне сложно. Ярким примером этого могут служить дома на Тележной улице, 21–29: еще несколько лет назад здания были расселены, но что делать дальше с ними, власти до сих пор не решили, единственная мера к которой чиновники прибегли,— перегородили одну из улиц в центре, судя по всему, забор на ней останется до тех пор, пока дома не рухнут сами.

Еще одной категорией стали остатки древних сооружений — например, на Охтинском мысе, где в допетровские времена находились шведские древоземляные крепости Ландскрона и Ниеншанц. Градозащитники считают памятником весь мыс и хотят, чтобы эта территория полностью стала музеем. А владелец земли — дочерняя структура «Газпром нефти» — настаивает, что границы памятника определяет государство. Именно эти определенные государством участки инвестор обещает сохранить и вписать в новое общественно-деловое пространство.

В РОССИИ ВСЕ СЛОЖНЕЕ По мнению господина Борисова, если сравнивать ситуацию с приспособлением исторических зданий под современное использование у нас и за рубежом, то в России это делать сложнее. Прежде всего потому, что сохранность самих зданий гораздо хуже. Изначально качество строительства многих сооружений оставляет желать лучшего (особенно это касается зданий начала прошлого века, памятников конструктивизма). На это накладываются неблагоприятные климатические условия. Кроме того, далеко не все девелоперы готовы нести дополнительные расходы на дорогие работы по реконструкции.

Ольга Шарыгина, вице-президент Becar Asset Management, указывает, что в мире множество различных примеров приспособления памятников и объектов истории и культуры под современные функции. «В сегменте креативных пространств я бы выделила House of Vans London площадью 2,5 тыс. кв. м. Это площадка для скейтбордистов и фанатов бренда Vans, расположенная в старых кирпичных зданиях XIX века. Также можно назвать отель Mandarin Oriental Prague на месте бывшей часовни в Чехии или комплекс Bathers Pavilion в Австралии — он находится в здании купального павильона 1928–1929 годов. Кроме того, я выделила бы МФЦ Havre 77 в Мексике — комплекс на месте особняка XIX века, центр культуры и искусств Aurora Cultural Centre в Канаде. Последний расположен в бывшем здании школы 1886 года постройки. Все эти примеры похожи между собой. В них есть изначально оригинальное здание и интересная встроенная функция. Мои любимые примеры — про конюшни. В одной я была на церемонии вручения кинонаград в Германии, рядом с городом Эккернферде. Там из заброшенного здания сделали классный официальный зал, построили сцену, открыли ресторан, где теперь проводятся свадьбы и различные мероприятия. Второй пример — конюшни на Пречистенке в Москве, а ныне — жилые здания с одним из самых высоких чеков за квадратный метр»,— рассказывает госпожа Шарыгина.

Константин Пороцкий, управляющий партнер ГК «Омакульма», рассуждает: «Опыт сохранения памятников во всех странах разный: в Италии исторические постройки максимально сохраняют, в Англии старинные дома переделывают в лофты, во Франции предпочтут оставить как есть, лишь бы не допустить современного вмешательства, а в Германии с легкостью ремонтируют.

Замки сохраняют музейную функцию, другую для них придумать сложно. Если замок совсем разрушен, его можно только законсервировать. Собственникам жить в реконструированном доме сложно: нельзя без согласования с властями стиральную машину поставить, например, как в Италии. Но, как правило, выход находится: работа с памятниками — это всегда компромисс. Последний пример: в Греции и Италии собираются начать реконструировать совершенно разрушенные дома под современные функции. В то же время много споров вызывает вопрос реконструкции Колизея. Если там хотят устраивать мероприятия, то его надо переделывать. Вопрос — как сохранить историческую достоверность. Споры вызвал и новодел, который построили греки в Парфеноне к Олимпиаде».

Николай Пашков, генеральный директор консалтинговой компании Knight Frank St. Petersburg, добавляет: «Замки, как и многие исторические памятники, чаще всего приспосабливают под современные функции в тех планировочных решениях, которые есть, даже если они специфические. Чаще всего в них открывают тематические гостиницы или туристические объекты. В качестве хорошего примера можно привести замки в долине реки Луары, куда организуют экскурсии из Парижа, где проводят светомузыкальные шоу, выставки современного искусства, фестивали, другие культурные мероприятия. Также там можно остановиться и пожить в гостинице».

Георгий Рыков, генеральный директор компании «Бесть. Коммерческая недвижимость», рассуждая про приспособление объектов под современное использование, говорит: «Один из самых интересных примеров, которые я знаю,— выставка актуального искусства Haven, организованная группой художников по договоренности с настоятелем монастыря под Мюнхеном. У монастыря большая территория с музеем, библиотекой, школой и сложный микс старинных и современных зданий. Там собрались лучшие