

граффитисты мира, под реализацию их идей монастырь выделил большую площадь стен. В темах их не ограничивали — есть очень острые сюжеты. Экспозиция существует до сих пор, привлекает в выходные тысячи туристов. Этим примером (в числе прочих) вдохновился мой партнер Андрей Лушников, когда взялся за реализацию проекта по реконструкции Лесной молочной фермы Бенуа и созданию там культурного пространства „Бенуа 1890“.

Господин Пашков говорит, что в Австрии в конкурсе World Architecture Festival победил проект реконструкции депо под культурный центр. В Вене газгольдеры в районе Зиммеринг (Simmering), признанные историческими объектами, реконструировали под многофункциональный комплекс, причем у каждого из четырех газгольдеров своя архитектурная концепция. Внутри башен разместились жилой комплекс на 615 квартир, офисы, магазины, бары, кафе, рестораны, кинотеатр, зимний сад, танцевальный зал со звукоизоляцией. «Много интересных проектов было реализовано в элеваторах. В Хельсинки, например, в элеваторе сделали бизнес-центр, в Осло — общежитие, в ЮАР — музей. Сейчас уже никого не удивит тюрьмами, которые перестраивают в гостиницы», — рассказывает эксперт.

По его мнению, возможности изменения исторических объектов зависят от страновой специфики, специфики города и от охранного законодательства, которое регулирует нормы возможных корректировок. «Есть страны, где ограничения по изменениям жесткие, как, например, в некоторых городах Италии, где исторические здания нельзя сносить и перестраивать. Есть города, где эти нормы гораздо мягче, например, в Лондоне. Там проще подходят к вопросам реконструкции и сохранения городской среды», — говорит господин Пашков. Он отмечает, что практику наших властей по сохранению исторических объектов многие ругают, но если ее добросовестно выполнять, то она являет собой разумный компромисс.

Господин Рыков рассказал, что у ГК «Бестъ» был опыт приспособления памятника под современную функцию: реконструкция трех зданий Лесной молочной фермы Бенуа с открытием ресторана, коворкинга и детского центра дополнительного образования обошлась в 720 млн рублей. «Эти здания были подняты буквально из руин. Примерно 200 млн из этой суммы ушло на восстановление деревянной дачи Юлия Бенуа. Работы продолжались пять лет и велись без всяких компромиссов — все полностью одобрено и КГИОП, и КГА. Функционально каждый объект поддерживает остальные: люди водят детей в развивающие студии, а теперь и в частный детский сад, работают, обедают с семьей или с партнерами, совершают прогулки и пробежки по саду, устраивают винные вечеринки. В смысле наплыва посетителей проект стал успешным очень быстро. С точки зрения капитализации жилья вокруг — тоже (цены на квартиры в последние пять лет растут быстрее рынка)», — перечисляет эксперт.

ОСОВРЕМЕНИТЬ АРХЕОЛОГИЮ Что же касается приспособления раскопок на Охтинском мысе, то опрошенные BG



В ПЕТЕРБУРГЕ ОЧЕНЬ МАССОВОЙ КАТЕГОРИЕЙ ПАМЯТНИКОВ ЯВЛЯЮТСЯ ЖИЛЫЕ ДОМА — ОНИ АКТИВНО ИСПОЛЬЗУЮТСЯ, НО ЕСЛИ ПОПАДАЮТ В АВАРИЙНОЕ СОСТОЯНИЕ, НАЙТИ ИНВЕСТОРА НА ИХ ВОССТАНОВЛЕНИЕ КРАЙНЕ СЛОЖНО

представители градостроительного сообщества выражали уверенность в необходимости интеграции археологических находок в современную функцию

Андрей Косарев, генеральный директор Colliers в Санкт-Петербурге, считает, что с точки зрения развития города на Охтинском мысе следует создать многофункциональный комплекс с качественной современной архитектурой и высокой долей общественных функций. «Музей прекрасно впишется в такой проект, являясь его составной частью. Такой МФК станет важным импульсом для развития всего района, притягивая горожан, туристов и новых инвесторов. Если же вместо МФК Петербург получит только музей, это будет не развитие, а консервация. Кроме небольшого потока горожан и туристов, вряд ли мы получим что-то еще для развития района и города», — подчеркивает эксперт.

Управляющий партнер аналитического агентства WMT Consult Екатерина Косарева замечает, что каждый подобный объект следует рассматривать индивидуально, универсального решения «застроить» или «отдать ученым» быть не может. Не всегда возможен компромисс, поскольку любые уступки означают ущерб для интересов одной из сторон. В этом смысле Охтинский мыс очень сложный объект, признает госпожа Косарева. Даже если всю территорию, а не только отдельные участки включить в список объектов культурного наследия федерального значения и она получит охрану государства, расслоиться может и ученое сообщество, считает она. «Одни исследователи будут настаивать на со-

хранении и реставрации фортификационных сооружений крепости Ландскрона в текущем виде. Другие, например, будут настаивать на продолжении раскопок и углублении „в века“, вплоть до раскопок поселений IV в. до н. э., что наверняка сделает проект сохранения остатков более новых сооружений в текущем виде невозможным», — прогнозирует эксперт.

Она говорит, что «Газпром нефть» предложила некое компромиссное решение, согласно которому в территорию с инфраструктурой и парками впишутся исторические памятники. Противники сходятся на том, что под «памятники» отдадут минимальную территорию, всего 15%, забрав 85% под застройку, замечает госпожа Косарева.

«Сложно судить, когда все по-своему правы, и не всегда следует искать прямого выгодоприобретателя. Однозначно одно: памятники, если их раскопать и исследовать, не поддерживая условий, вскоре рассыплются: климат СЗФО не располагает к сохранению вещей на открытом воздухе. А если хоть какая-то часть будет тщательно оберегаться (например, в сооружениях с поддержкой комфортной температуры и влажности), то больше шансов, что остатки памятников архитектуры и истории проживут дольше, и с ними познакомится большее количество человек», — уверена госпожа Косарева.

Наталья Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге, с коллегой солидарна: «После проведения археологических раскопок археологи, как правило, извлекают находки, фотофиксируют все и закапыва-

ют снова. Лишь в очень редких случаях археологический памятник консервируется целиком и становится объектом притяжения туристов. И это должен быть действительно уникальный памятник с хорошей степенью сохранности. И надо понимать, что Петербург — не Рим, и климат здесь другой, и сохранность находок другая. К тому же археологический памятник занимает лишь небольшую часть Охтинского мыса. На мой взгляд, часть находок и фотографии можно выставить в музее, но делать из этого раскопа музей — не очень интересная идея, которая вряд ли привлечет много туристов сюда и будет конкурировать с Эрмитажем. Идея забрать участок у девелопера, засеять газоном или разбить парк кажется еще более утопичной и нарушающей право частной собственности. Мне очень нравится проект, разработанный для „Газпром нефти“, уверена, что они смогут интегрировать историческое прошлое этой локации и найти место для музейной составляющей в своем проекте и для зеленых насаждений».

Господин Пороцкий приводит пример реконструкции крепости Олавилинна в муниципалитете Савонлинна в Финляндии. «Там сделали часть музейную, а часть — немаленький концертный комплекс. У нас Ниеншанц врос в землю, откопать его части невозможно. Максимум — можно законсервировать объект, накрыв его стеклом. Хотя там было бы интересно сделать музейно-концертный комплекс с парком, по аналогии с крепостью Олавилинна, сохранив Ниеншанц в качестве достопримечательности», — мечтает эксперт. 76 →